

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

LARENSEWEG 70 LOCHEM, 2023

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.466

IDnr. : NL.IMRO.0262.loLareneweg702023Lo-BP41

Datum : mei 2023

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 3 juli 2023 / besluitnr. 2023-271292

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER.....	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.2	NIEUWE SITUATIE	10
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	15
3	BELEIDSKADER	17
3.1	INLEIDING.....	17
3.2	RIJKSBELEID	17
3.3	PROVINCIAAL BELEID	19
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	23
4.1	INLEIDING.....	23
4.2	GELUID	23
4.3	LUCHTKWALITEIT	24
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	26
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	27
4.6	BODEM	32
4.7	WATER	33
4.8	ECOLOGIE	40
4.9	ARCHEOLOGIE	42
4.10	CULTUURHISTORIE	44
4.11	KABELS EN LEIDINGEN.....	45
4.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	46
5	JURIDISCHE ASPECTEN	48
5.1	INLEIDING.....	48
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	49
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	49
6	UITVOERBAARHEID	53
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	55
	BIJLAGE 1 NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Voor de percelen aan de Larenseweg 58-70 in de kern Lochem is in 2010 een bestemmingsplan opgesteld en ook vastgesteld waarin de gronden een kantoorbestemming hebben gekregen. Doel was een herontwikkeling van het terrein en de vestiging van nieuwe kantoren. Aan het oostelijk deel van dit terrein (Larenseweg 58-62) is ook concreet invulling gegeven aan deze herontwikkeling en is een kantoorgebouw gerealiseerd. Het westelijk deel van het terrein (Larenseweg 70) ligt echter nog steeds braak.

De (nieuwe) eigenaar van het braakliggende terrein is van plan om een nieuw gebouw op te richten, maar dan in de vorm van een 'medisch centrum'. De bedoeling is dat dit nieuwe gebouw ook mogelijkheden biedt voor maatschappelijke en dienstverlenende functies, zoals fysiotherapie, logopedie, psychiatrie, voedingsadvies, begeleiding jeugd, e.d.

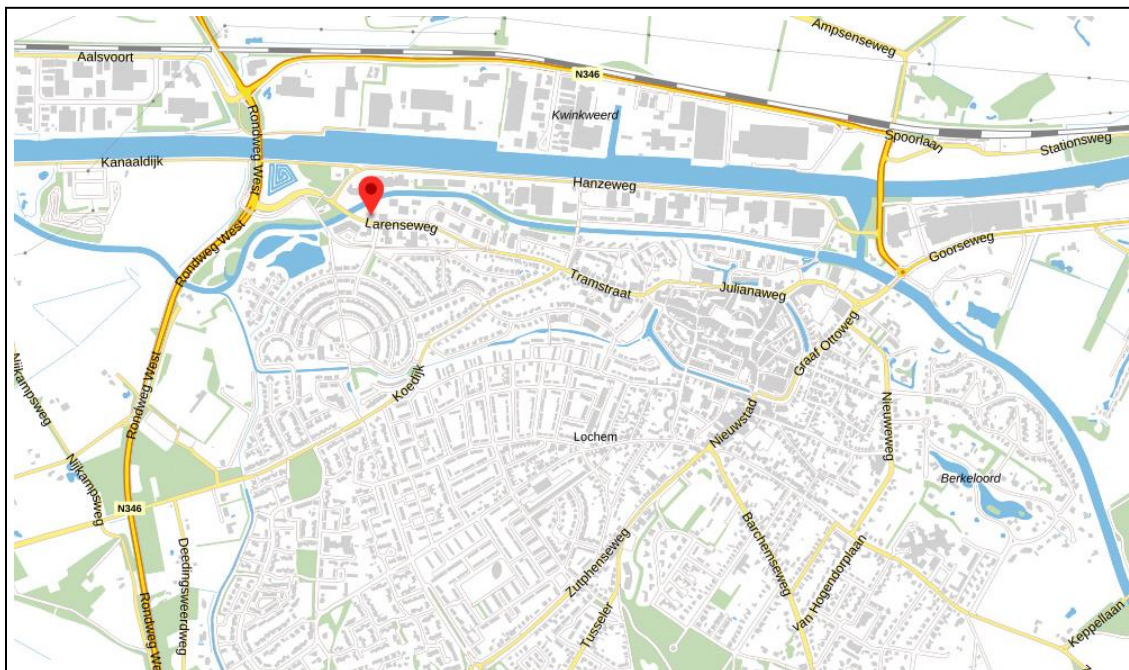
De geldende kantoorbestemming in het huidige bestemmingsplan laat dit niet zonder meer toe. Om de ook meer maatschappelijke en dienstverlenende functies op dit nu braakliggende terrein mogelijk te maken, is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Larenseweg 70 Lochem, 2023' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het perceel aan Larenseweg 70 ligt in het noorden van de kern Lochem. Het gaat om een braakliggend terrein noordelijk van de Larenseweg, en direct zuidelijk van de waterloop De Berkel.

Het gaat om twee percelen, kadastraal bekend onder Lochem, sectie E, nummers 4196 en 4197. De begrenzing is afgestemd op een combinatie van de grenzen uit het vigerende bestemmingsplan en de kadastrale grenzen. Het plangebied heeft daarmee een totale oppervlakte van 2.287 m² (ca. 0,23 hectare).

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven.



Figuur 1 - Globale ligging plangebied op een topografische kaart



Figuur 2 – Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale gegevens (bron: PDOK)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

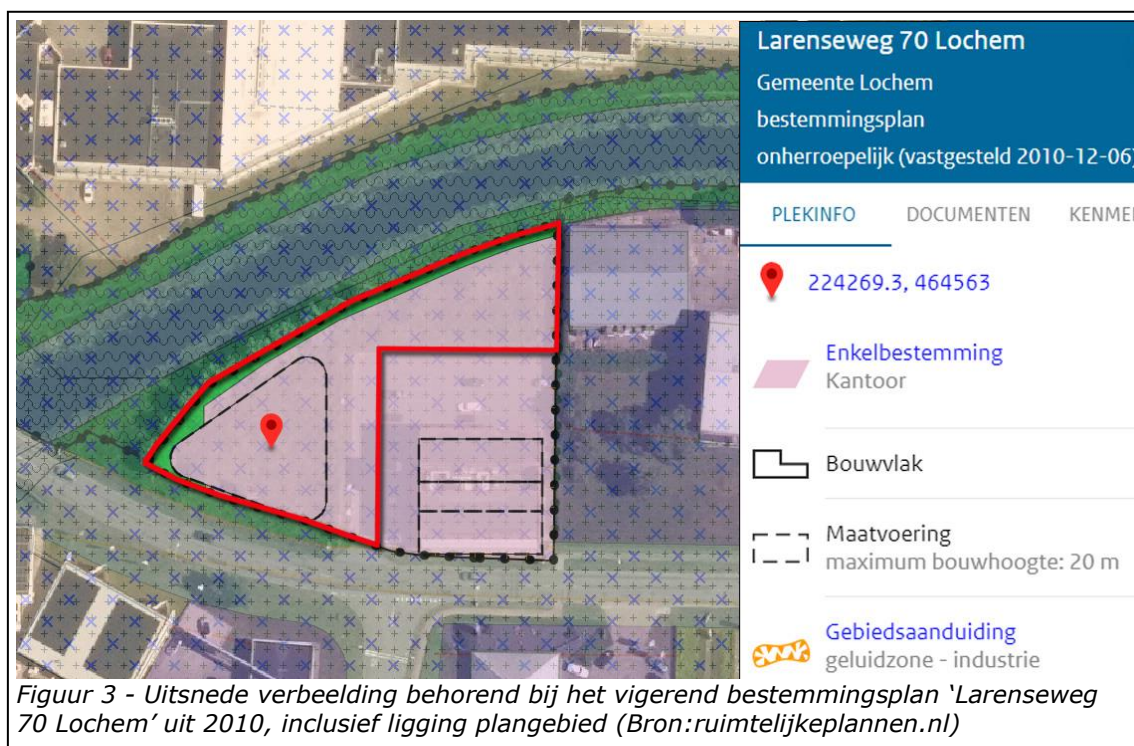
1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Larenseweg 70 Lochem' dat op 6 december 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De gronden binnen het plangebied hebben grotendeels de bestemming 'Kantoor', als bedoeld in artikel 4 van de regels en zijn daarmee bestemd voor een kantoor met bijbehorende voorzieningen. Alle gebouwen, zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan. De maximaal toegestane bouwhoogte is daarbij op de verbeelding aangeduid, en bedraagt in dit geval 20 meter.

Een smalle strook grond in het noorden van het plangebied heeft de bestemming 'Groen' en zijn daarmee bestemd voor groenvoorzieningen (waaronder begrepen fiets- en voetpaden, toegangswegen en -paden naar percelen, water en waterberging, taluds) en beplanting. De voor 'Groen' aangewezen gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt.

Ook is er voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie' van toepassing in verband met het noordelijk en nabijgelegen gelegen gezoneerde industrieterrein Kwinkweerd. Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn binnen deze zone alleen toegestaan als kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.



Verder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een lage archeologische verwachting en terreinen met een lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Er geldt wel een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' onlangs (8 november 2021) door de gemeenteraad vastgesteld. In dit (paraplu) bestemmingsplan is het geldende parkeerbeleid van de gemeente planologisch vastgelegd.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Kantoor' hebben. Op gronden met de bestemming 'Kantoor' is het gebruik voor een 'medisch centrum' niet mogelijk. Het betreft immers geen kantoorgebruik of is niet gelieerd aan het kantoorgebruik.

Om een nieuw gebouw op het perceel Larenseweg 70 te kunnen bouwen waarbinnen ook sociaal medische voorzieningen en dienstverlenende functies mogelijk zijn, is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de planregels volgt.

Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is gelegen in een gebied met gemengde functies, waarbij de Hanzeweg, de Larenseweg, de Berkel en het Twentekanaal belangrijke (infrastructuur)lijnen vormen.

Langs de Hanzeweg en op het gelijknamige bedrijventerrein zijn voornamelijk kleine bedrijven en detailhandel gevestigd, met daarnaast 'woon-werk' locaties. Hierop vormt het bedrijf Aarnink (vleeswarenverpakkingsfabriek), gesitueerd op de hoek Hanzeweg-Larenseweg, een uitzondering. Het bedrijf ligt aan de noordzijde van de Berkel, op redelijk korte afstand (ca. 35 meter) van de planlocatie, en heeft een grotere bouwmassa dan aangrenzende gebouwen. Wel is het bedrijf aanmerkelijk minder grootschalig dan de bedrijvigheid aan de noordzijde van het Twentekanaal (ForFarmers e.d.).



Figuur 4 – Plangebied en omgeving op een luchtfoto

Langs de Larenseweg zijn ook verschillende bedrijven en detailhandelsvestigingen gevestigd. Aan de zuidzijde van de Larenseweg is voornamelijk volumineuze detailhandel gevestigd, zoals een aantal autobedrijven (met showrooms) en een aanbieder in keukens. De bebouwing bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met of zonder kap. Meer naar het westen, richting de Westelijke Rondweg, loopt de maximale bouwhoogte van de bebouwing op. Het reeds aanwezige kantoorpand, gelegen in de oksel van de Berkel en Larenseweg, bestaat uit 3 tot 4 bouwlagen en vormt momenteel de westelijke entree van Lochem.

Aan de noordzijde van de Larenseweg is bebouwing aanwezig dat qua massa en vorm afwijkt van de bestaande bebouwing ten zuiden van de Larenseweg. Deze is bebouwing is namelijk hoger en veelal plat afgedekt. Dit geldt ook voor het direct aangrenzende terrein, waar op basis van het geldende bestemmingsplan een nieuw kantoorgebouw is gebouwd. Dit gebouw is op relatief korte afstand van en evenwijdig aan de Larenseweg gesitueerd. Het gebouw telt maximaal vier bouwlagen, waarbij de bovenste (vierde) laag zowel aan de zijde van de Larenseweg alsook aan de zijde van de Berkel terugligt. Het gebouw biedt ruimte aan meerdere bedrijven.

Achter het gebouw, aan de zijde van de Berkel, is ruimte voor parkeren (op het maaiveld). Westelijk van het gebouw is dit ook het geval. Aan deze zijde is tevens de in- en uitrit op de Larenseweg aanwezig.

Het terrein westelijk van de bestaande in- en uitrit en noordelijk van de bestaande parkeerplaatsen betreft feitelijk het plangebied. Deze gronden liggen braak.

Bijgaande figuren en foto's geven een indruk van het plangebied en directe omgeving.



Figuur 5 – Westelijke entree van Lochem, ter hoogte van de Larenseweg-Hanzeweg (bron: Google Streetview)



Figuur 6 – Huidig kantoorgebouw direct oostelijk van het plangebied, gezien vanaf de Eekmolenweg (bron: Google Streetview)



Figuur 7 – Bestaande bebouwing aan de Larenseweg, gezien vanuit het oosten (bron: Google Streetview)



Figuur 8 – Huidige in- en uitrit op de Larenseweg, met links het braakliggende terrein en rechts het reeds gebouwde kantoorpand (bron: Google Streetview)

2.1.2 Groenstructuur

De Berkel aan de noordzijde van het terrein is bepalend voor de groenstructuur in het gebied. Langs de Berkel ligt een strook met opgaande beplanting en een schouwpad op een laag dijkje. De Berkel heeft in zichzelf een zekere natuurwaarde, maar speelt in dit gedeelte vooral een rol als verbinding voor natte flora en fauna tussen de gebieden buiten de kern.

In het oosten stroomt de Berkel door landelijk gebied met ecologische verbindingen van de Berkel naar het noorden over het Twentekanaal. In het westen loopt de Berkel door een gebied dat is heringericht, met natte zones en bosbeplanting. De Berkel is een herkenbaar element in het stedelijk gebied, en als recreatief element belangrijk voor uitloop vanuit de kern. De bermen hebben een kleine recreatieve functie, met name voor het vissen en ondergeschikt voor het wandelen. In het noordelijk deel van het plangebied en min of meer parallel aan de Berkel zijn enkele knotwilgen aanwezig.



Figuur 9 – Waterloop de Berkel met het bestaande bedrijf Aarnink links (noordelijk) daarvan, en het plangebied rechts (zuidelijk) daarvan (bron: Google Streetview)

2.2 NIEUWE SITUATIE

2.2.1 Het initiatief

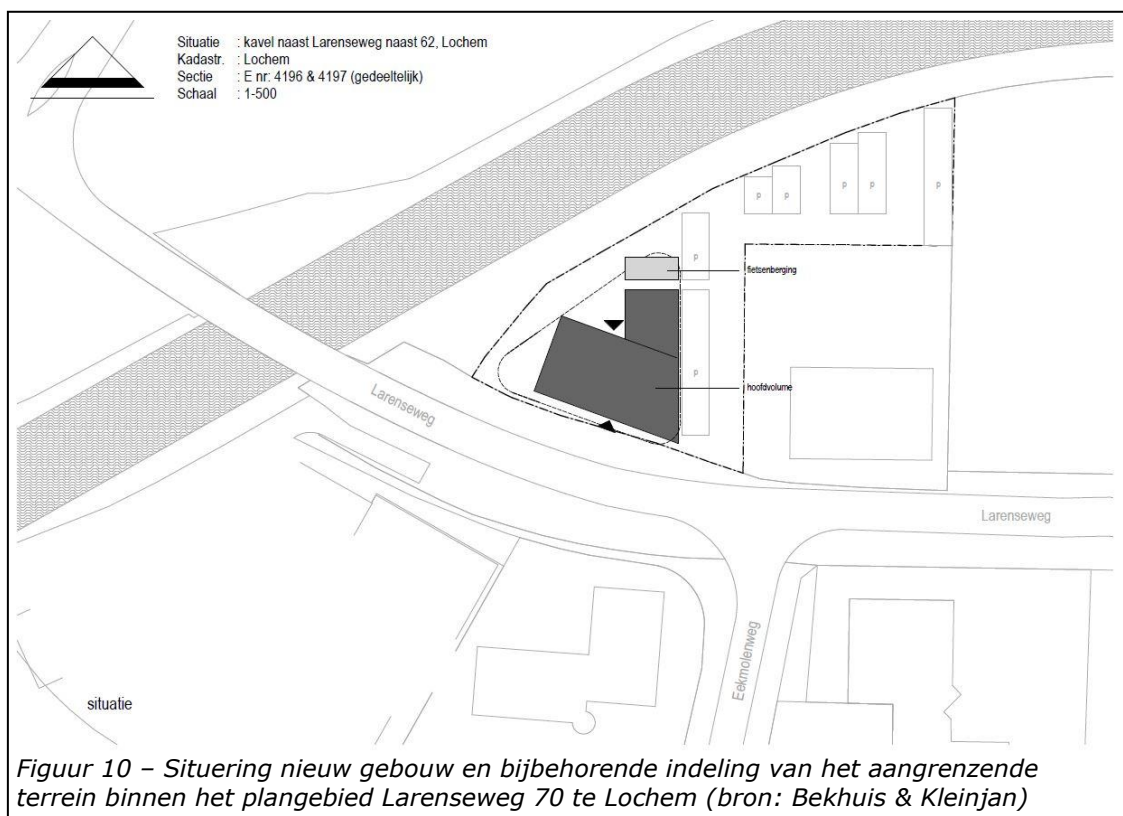
De initiatiefnemer is voornemens om in het westelijk deel van het braakliggende terrein aan de Larenseweg nieuw gebouw te bouwen dat ruimte biedt aan een 'medisch centrum'. Daarmee ontstaan ook mogelijkheden voor maatschappelijke en dienstverlenende functies, zoals fysiotherapie, logopedie, psychiatrie, voedingsadvies, begeleiding van jeugd, etc..

2.2.2 Het (stedenbouwkundig) plan

Het nieuw te bouwen gebouw is op nagenoeg dezelfde locatie voorzien als in het nu geldende bestemmingsplan al mogelijk is, waarbij ook de oppervlakte gelijk is en ook de maximale bouwhoogte niet verandert. Als onderdeel van deze ontwikkeling is een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp opgesteld met de uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

- Een hoofdgebouw met kantoorfuncties, dienstverlening en maatschappelijke functies;
- Het hoofdgebouw bestaat uit 5 bouwlagen;
- Het hoofdgebouw is meerzijdig;
- Een vrijstaande fietsenberging ten noorden van het hoofdgebouw;
- Het direct aangrenzende terrein wordt benut voor paden, parkeren en groen
- Het terrein is via een in- en uitritconstructie in het zuidoosten van het plangebied te bereiken met de auto. Dit betreft de bestaande in- en uitrit van het kantoorgebouw Larenseweg 58-62.

In figuur 10 is dit in beeld gebracht.



Aan de hand van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp, in combinatie met het bouwplan dat hiervoor is opgesteld, blijkt dat voorzien wordt in meerzijdig gebouw en dat het parkeren en de fietsberging op het erf wordt ingepast. Door de oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimtes van de Larenseweg en de Berkel krijgt het gebouw een passende rol in het (straat)beeld en zal het gebouw nadere invulling geven aan de westelijke entree van de kern Lochem.

De direct aangrenzende gronden van het plangebied zullen gebruikt worden voor parkeren en groen. De bestaande in- en uitrit aan de Larenseweg zal worden benut als doorgang naar het parkeren op het erf. De bestaande knotwilgen langs de Berkel worden daarbij ongemoeid gelaten.

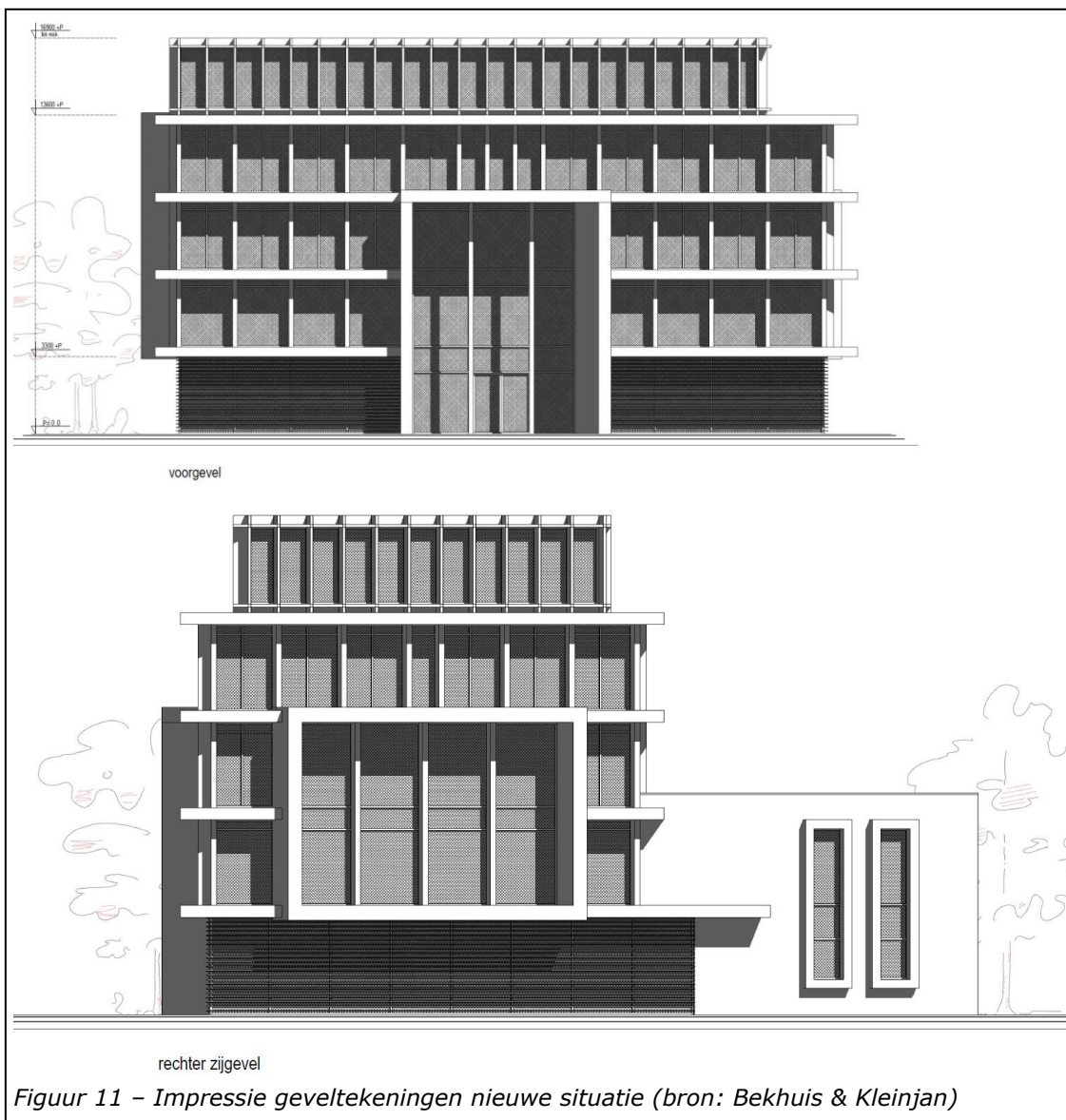
Het nu voorliggende bouwplan gaat uit van een gebouw met maximaal 5 bouwlagen aan de zijde van de Larenseweg, waarvan de 5^e bouwlaag (4^e verdieping) iets terug ligt. Aan de noordzijde is het gebouw met 2 bouwlagen duidelijk lager.

De begane grond is bedoeld als gezamenlijke ruimte voor ontmoeting, personeel, kantine, etc.

Op de 1^e verdieping bevinden zich vergaderruimtes en een presentatieruimte met een totale omvang van ca. 250 m². En op de daarboven gelegen bouwlagen (2^e, 3^e en 4^e verdieping) wordt in totaal uitgegaan van 19 behandelkamers. Dit komt neer op ca. 500 m².

Aan de noordzijde van het gebouw is een vrijstaande fietsenberging voorzien.

Bijgaande impressies geven een beeld van de beoogde situatie.



Figuur 11 – Impressie geveltekeningen nieuwe situatie (bron: Bekhuis & Kleinjan)



Figuur 12 – 3D impressie nieuwe situatie plangebied aan de Larenseweg 70, gezien vanuit het westen (bron: Bekhuis & Kleinjan)



Figuur 13 – 3D impressie nieuwe situatie plangebied aan de Larenseweg 70, gezien vanuit het zuidoosten (boven), vanuit het noorden (midden) en vanuit het noordwesten (onder) (bron: Bekhuis & Kleinjan)

2.2.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting en verkeersgeneratie

Zoals reeds aangegeven is er in de huidige situatie al een in- en uitritconstructie aanwezig die rechtstreeks aansluit op de Lochemseweg. Hiermee wordt het huidige kantoorgebouw Larenseweg 58-62 ontsloten en zal straks als gezamenlijke in- en uitrit fungeren. Hiervoor wordt de doorgang naar het parkeren op het achtererf uitgebreid.

Om een inschatting te maken van de hoeveelheid autoverkeer die met het plan wordt gegenereerd, zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd. Het CROW is een onafhankelijk kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer. Daarbij is gebruik gemaakt van de CROW-Publicatie 381

'Toekomstbestendig parkeren', waarin ook kencijfers voor de verkeersgeneratie van verschillende functies zijn aangegeven. Om de juiste norm te kiezen is het van belang om te weten welke stedelijkheidsgraad en in welke omgeving het plangebied zich bevindt. Op basis van de in indeling uit de 'Nota Parkeernormen Lochem' uit 2020 kan worden opgemaakt dat dit deel van de kern Lochem als matig stedelijk en schilgebied is aangemerkt, en de gemiddelde norm daarvan wordt aangehouden. Afgaande op het voorlopige ontwerp en indeling van het nieuwe gebouw dient rekening te worden gehouden met het volgende programma:

- 19 behandelkamers voor fysio- en gezondheidszorg (ca. 500 m2);
- 250 m2 aan vergader- en presentatieruimtes;
- 200 m2 gezamenlijke ruimten.

De CROW-Publicatie 381 hanteert voor een fysiotherapiepraktijk en een gezondheidscentrum verschillende kencijfers. Omdat beiden in het plan mogelijk worden gemaakt is hiervoor een gemiddelde norm aangehouden. Omdat voor de beoogde vergader- en presentatieruimtes geen kencijfers zijn bepaald, is hiervoor aangesloten bij de kencijfers van een bedrijfsverzamelgebouw.

En omdat de gezamenlijke ruimten in het pand worden gebruikt door dezelfde gebruikers die al binnen de andere functies aanwezig zijn, worden deze verder buiten beschouwing gelaten. Als gevolg van het voorliggende plan dient rekening gehouden te worden met ca. 295 verkeersbewegingen per etmaal. In bijgaande tabel 1 is dit in beeld gebracht.

Functie in plan	Norm (verkeersgeneratie per behandelkamer / 100m2 bvo)	Aantal in plan	Aantal verkeersbewegingen
Fysiotherapiepraktijk (-centrum) en gezondheidscentrum	14,7 (Fysiopraktijk: 13,9) (Gez.centrum: 15,5)	19	279,3
Vergaderruimte en presentatieruimte (bedrijfsverzamelgebouw)	6,5	250	15
Totaal			294,3

Tabel 1 – Verkeersgeneratie nieuw gebouw op het perceel Larenseweg 70 te Lochem

Daarmee neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet significant toe. Deze hoeveelheid verkeer zal zonder problemen opgaan in het huidige verkeersbeeld van het omliggende wegennet, waaronder de Larenseweg.

Parkeren

Zoals ook uit paragraaf 3.4.3 van deze plantoelichting blijkt, is het parkeerbeleid in de gemeente Lochem verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020'. Daarin is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de gemeentelijke parkeereis moet worden berekend, waarbij geldt dat in de basis binnen het plan zelf (op eigen terrein) voldoende parkeercapaciteit wordt gecreëerd en deze niet wordt afgewenteld op de (directe) omgeving.

Voor de diverse functies die in het plan/ gebouw mogelijk worden gemaakt, gelden verschillende parkeernormen. Net als voor het bepalen van de verkeersgeneratie is aansluiting gezocht bij een combinatie van een fysiotherapiepraktijk (-centrum) / gezondheidscentrum en bedrijfsverzamelgebouw. Het plangebied kan door zijn ligging aangemerkt worden als 'regulier' gebied. Op grond van deze normen dienen als onderdeel van het beoogde plan in totaal minimaal 37 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Zie ook bijgaande tabel 2.

Functie in plan	Parkeernorm	Eenheid	Aantal in plan	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Fysiotherapiepraktijk (-centrum) en gezondheidscentrum	1,7 (Fysiopraktijk: 1,5) (Gez.centrum: 1,9)	Per behandelkamer	19	32,3
Vergaderruimte en presentatieruimte (bedrijfsverzamelgebouw)	1,6	Per 100 m2	250	4
Totaal				36,3 (afgerond 37)

Tabel 2 - Benodigd aantal parkeerplaatsen behorend bij de herontwikkeling van het terrein aan de Larenseweg 70 te Lochem, gebaseerd op de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020'

In het concept-ontwerp van de buitenruimte (zie ook figuur 10) wordt rekening gehouden met 42 parkeerplaatsen. Hoewel deze inrichting nog niet definitief is, is wel duidelijk dat kan worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Om het gebruik van een 'medisch centrum' mogelijk te maken, is de bestemming voor het plangebied gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'. Daarmee zijn diverse activiteiten gericht op sociaal medische voorzieningen toegestaan, evenals kantoren en dienstverlening.

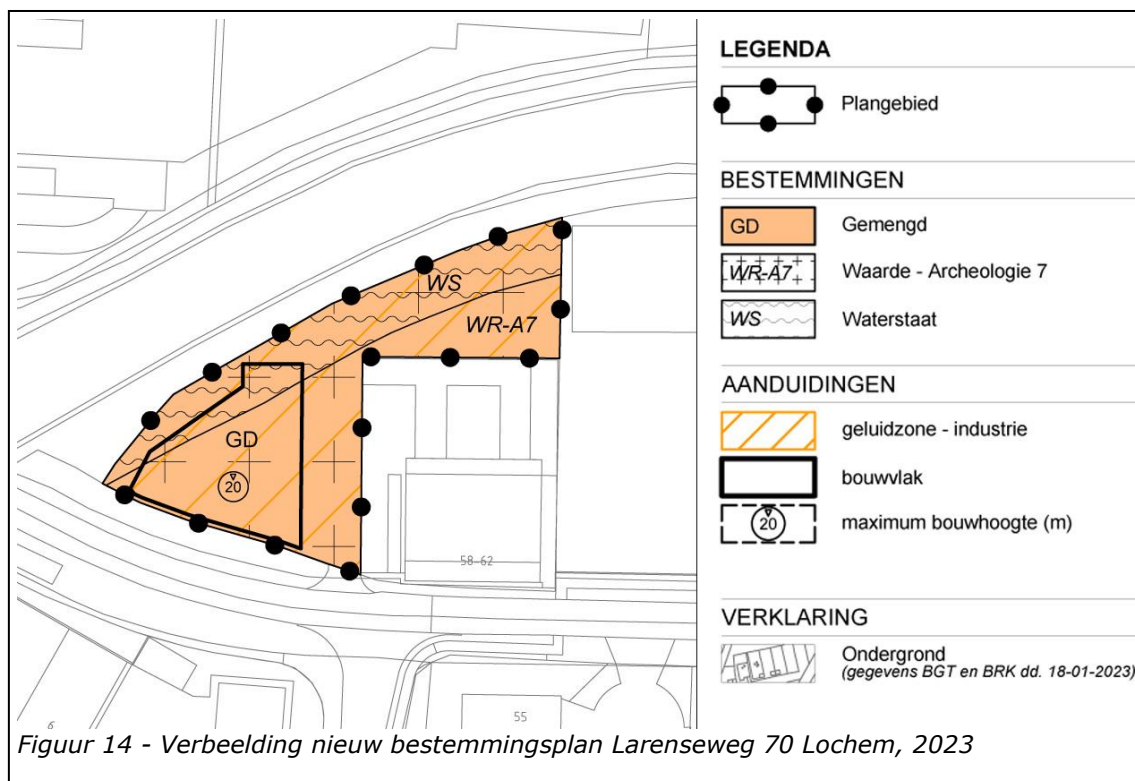
Naast de bijbehorende bebouwing, tuinen en erven, wegen en paden, parkeervoorzieningen, zijn ook nutsvoorzieningen groen en water toegestaan. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. De vorm is ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan iets gewijzigd, de omvang is hetzelfde gebleven. Voor wat betreft de maximale bouwhoogte is de aangeduide hoogte op de verbeelding (de plankaart) maatgevend. Ook deze (i.c. 20 meter) is niet gewijzigd ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan.

Verder is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' toegekend. Deze is qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.9 uit deze

plantoelichting).

Tot slot is er een dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen vanwege de aangrenzende kernzone en beschermingszone van de waterloop de Berkel. De ligging van deze bestemming is afgestemd op de Keur van het waterschap Rijn en IJssel (zie ook paragraaf 4.7.3 van deze plantoelichting). Binnen deze zone geldt een bouwverbod, alsook een verbod om bepaalde (grond)werkzaamheden uit te voeren. Via een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

In figuur 14 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede

omgevingskwaliteit' van belang. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze plantoelichting.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de 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. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied aan de Larenseweg in de kern Lochem maakt geen deel uit van de bovengenoemde gebieden. Het voorliggend bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

Behoefteladder voor duurzame verstedelijking

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een gebouw voor sociaal medische voorzieningen, kantoren en dienstverlenende functies mogelijk op een braakliggend terrein aan de Larenseweg 70 in de kern Lochem.

In het geldende bestemmingsplan was ook al een nieuw gebouw toegestaan, echter uitsluitend bestemd voor kantoorfuncties. Het nieuw te bouwen gebouw is op nagenoeg dezelfde locatie voorzien als in het nu geldende bestemmingsplan al mogelijk is, waarbij ook de oppervlakte gelijk is en ook de maximale bouwhoogte niet verandert. Daarmee is het planologische ruimtebeslag gelijkwaardig aan hetgeen in het vigerend bestemmingsplan is vastgelegd. Het gaat dus vooral om een functiewijziging, zodat ook een 'medisch centrum' op deze locatie mogelijk is.

Op basis van vaste jurisprudentie wordt een dergelijke ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een nadere toetsing aan de ladder van de duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

3.2.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet. De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

De provincie legt in deze visie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Om dit te bereiken worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

1. **Energietransitie:** van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. **Klimaatadaptatie:** omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. **Circulaire economie:** sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. **Biodiversiteit:** werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. **Bereikbaarheid:** Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. **Vestigingsklimaat:** Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
7. **Woon- en leefomgeving:** Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. Specifiek voor het plangebied wordt immers vooral een functiewijziging mogelijk gemaakt, in combinatie met een kleine vormaanpassing van het bouwvlak. Het plan beoogd daarbij de ontwikkeling van een nieuw gebouw van dezelfde bouwvolumes (oppervlaktes en hoogtematen) zoals dat is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Daarmee is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' is ook de 'Omgevingsverordening Gelderland' vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel 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. Naderhand zijn er nog diverse actualisatieplannen van de Omgevingsverordening vastgesteld met regels voor sectorale beleidsdoelen, wat onder meer geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (januari 2023).

Relatie met het plangebied

Aangezien het plangebied aan de Larenseweg deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem en het onderhavige bestemmingsplan de bouw van een nieuw gebouw als 'medisch centrum' mogelijk maakt (op een braakliggend perceel waar op grond van het huidige bestemmingsplan ook een nieuw kantoorgebouw mogelijk is), zijn geen provinciale belangen in het geding.

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.

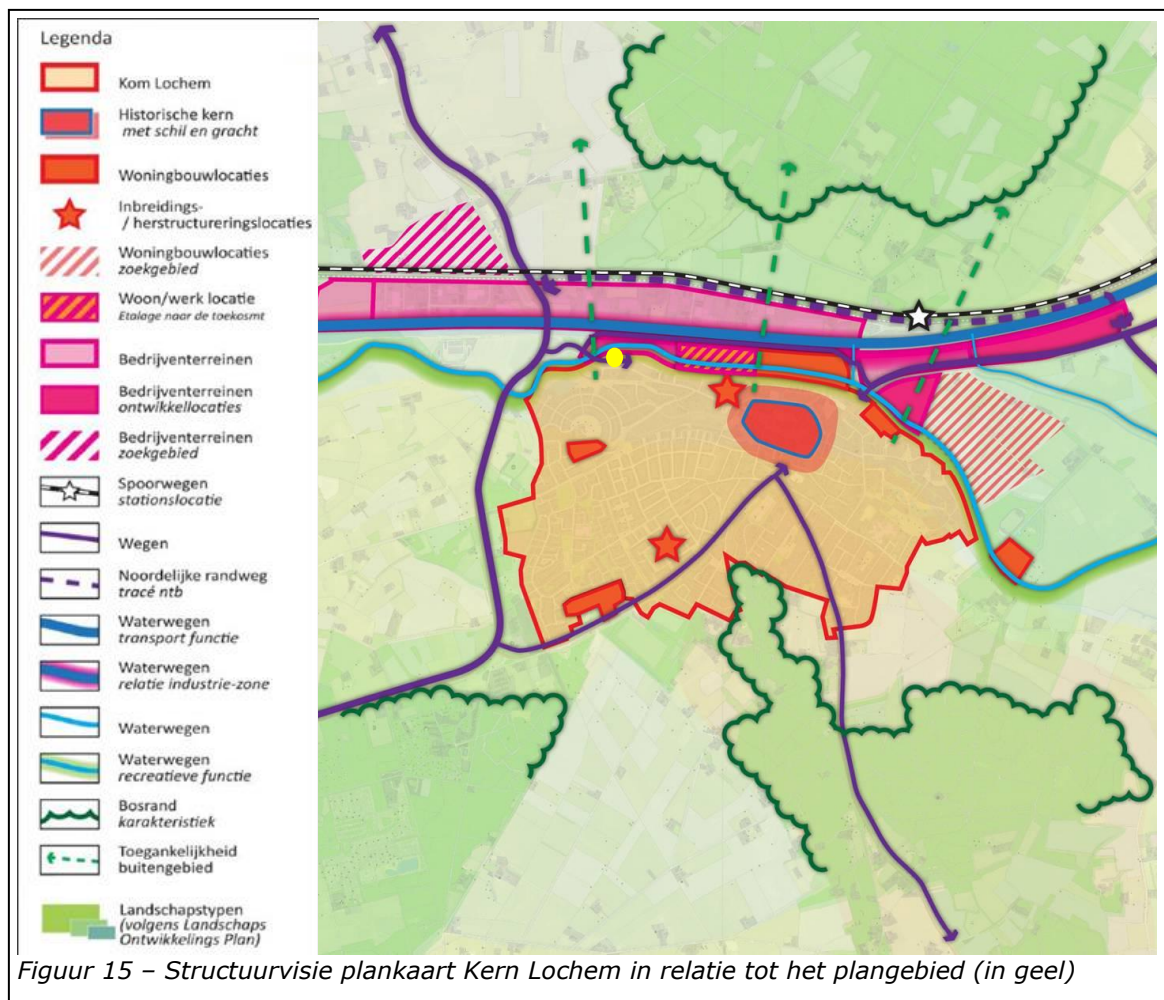
De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. De visie geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

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.

Relatie met het plangebied

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als deel van de 'Kom Lochem' (zie figuur 15). Met de herbestemming van het perceel Larenseweg 70 van 'kantoor' naar 'gemengd' zodat een nieuw gebouw als 'medisch centrum' op braakliggende gronden mogelijk is, wordt ingezet op inbreiding binnen de kom Lochem.

De voorliggende ontwikkeling aan de Larenseweg 70, waarbij bestemd voor een kantoorfunctie na ontwikkeling gebruikt kunnen worden voor zowel kantoor als een gezondheidszorg functie. Is in overeenstemming met de doelstellingen zoals deze zijn geformuleerd in de structuurvisie.



3.4.2 Welstandsbeleid

In de gemeente Lochem gelden voor een deel van het grondgebied van de gemeente welstandseisen wanneer met een omgevingsvergunning gebouwd wordt. Dit betekent dat dergelijke bouwwerken moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand en dat de stadsbouwmeester een positief advies over deze bouwplannen moet geven.

De gemeente Lochem heeft naar aanleiding van een positieve proef met welstandsvrije gebieden haar welstandsbeleid op 18 december 2017 aangepast en omgezet in vast beleid.

Dit betekent dat de woonwijken, bedrijventerreinen en het buitengebied in de gemeente Lochem welstandsvrij zijn, met uitzondering van de gebieden die in de gemeentelijke 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.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat in de welstandsnota is aangeduid als 'Historische bebouwingslinten' (H2). Dit betekent dat specifiek voor het nieuwe bouwplan een welstandstoets van toepassing is, en er aanvullende eisen gelden ten aanzien van ligging, detaillering, massa en materialen & kleuren.

In dit kader wordt opgemerkt dat er in oktober 2022 een vooroverleg heeft plaatsgevonden met de Welstandscommissie, in casu de stadsbouwmeester. De planopzet en het ontwerp van het gebouw is besproken met de architect. De stadsbouwmeester kan instemmen met het plan. Wel zijn nog een aantal aanbevelingen en adviezen gegeven. Deze zullen bij de verdere architectonische uitwerking worden meegenomen.

3.4.3 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft:

- nieuwbouw;
- verbouw/uitbreiding;
- wijziging van functies.

In deze nota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zo wordt er in eerste instantie onderscheid gemaakt in gebieden binnen- en buiten de bebouwde kom. Daarbij wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en kwetsbare gebieden worden aangeduid. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid tevens in het bestemmingplan 'Parapluplan Parkeernormen' verwoord en vastgelegd.

In paragraaf 2.2.3 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht. Hieruit blijkt dat het nieuwe plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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.

4.2 GELUID

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

4.2.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een gebouw voor sociaal medische voorzieningen (niet zijnde geluidsgevoelige objecten), kantoren en dienstverlenende functies mogelijk op het perceel Larenseweg 70 in de kern Lochem. In het geldende bestemmingsplan was ook al een nieuw gebouw toegestaan, echter uitsluitend bestemd voor kantoorfuncties.

Wegverkeerslawaaï

Hoewel het plangebied grenst aan de Larenseweg, een gezoneerde weg in het kader van de Wgh, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in relatie tot de planontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet nodig. Als onderdeel van de beoogde functieverandering worden immers geen geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) mogelijk gemaakt.

Spoorweglawaaï

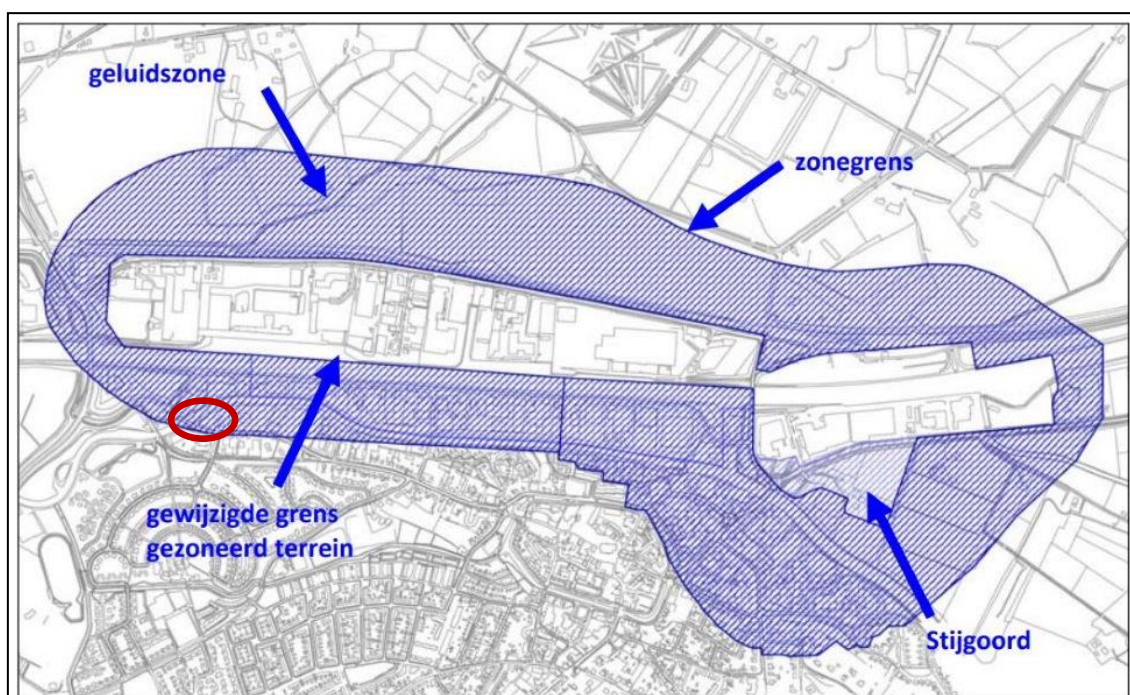
Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan (< 400 meter) geen spoorwegen.

Industrielawaai

Op basis van de Wgh moeten industrieterreinen worden gezoneerd als er bedrijven aanwezig zijn of kunnen worden gevestigd, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken. Met de zonering wordt onder andere beoogd de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein ter hoogte van de zogenaamde zonegrens te beperken tot ten hoogste 50 dB(A). Binnen de geluidszone mogen ter

plaats van geluidsgevoelige bestemmingen, onder voorwaarden, hogere geluidsbelastingen optreden.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van het gezoneerde bedrijventerrein "Kwinkweerd-Goorseweg" (zie bijgaande figuur 16). Op dit bedrijventerrein zijn namelijk zogenaamde 'grote lawaaimakers' aanwezig zijn, zoals een mengvoederfabriek, kabelfabriek en een zuivelfabriek.



Figuur 16 – Grens gezoneerd bedrijventerrein, inclusief geluidszone en zonegrens, met ligging plangebied

Als onderdeel van de functieverandering die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, worden echter geen geluidsgevoelige functies (zoals woningen, bedrijfswoningen, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen) toegestaan. In de gebruiksregels worden deze ook expliciet uitgesloten. Daarmee doen er zich in relatie tot het gezoneerde bedrijventerrein geen problemen voor. De betreffende geluidzone is wel als gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' op de verbeelding behorend bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Het betreft in relatie tot het voorliggende plan, de bouw van een nieuw 'medisch centrum', vooral een signaleringsfunctie.

4.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor 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 (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) 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 PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor kantoorgebouwen de grens van 3% bij 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan Larenseweg 70 maakt de ontwikkeling van een gebouw voor kantoren, maatschappelijke en dienstverlenende functies. De ruimte hiervoor zal ca. 950 m² bvo bedragen. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 100.000 m² kantoren aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wlk gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM (peiljaar 2021) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter hoogte van het plangebied niet hoger is dan 11 µg/m³ en voor fijnstof (PM₁₀) niet hoger dan 15 µg/m³. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarde van 40 µg/m³, waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. De achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 8 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM, peiljaar 2021).

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk. De juridische regels zijn zodanig opgesteld dat binnen de bestemming 'Gemengd' gevoelige bestemmingen niet mogelijk worden gemaakt.

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. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". 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 afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een gebouw voor sociaal medische voorzieningen, kantoren en dienstverlenende functies mogelijk op het perceel Larenseweg 70 in de kern Lochem. In het geldende bestemmingsplan was ook al een nieuw gebouw toegestaan, echter uitsluitend bestemd voor kantoorfuncties.

Invloed plangebied op omgeving

Sociaal medische voorzieningen worden in de VNG-lijst niet specifiek benoemd, maar artspraktijken, klinieken, etc. wel. Deze vallen onder maximaal milieucategorie 1, gelijk aan kantoorfuncties. Voor deze functies geldt een richtafstand van 10 meter op basis van het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 0 meter wanneer wordt uitgegaan van een 'gemengd gebied'. Binnen deze richtafstanden zijn geen milieugevoelige functies, zoals (bedrijfs)woningen aanwezig.

Invloed omgeving op plangebied

Omdat er binnen het plangebied geen milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals (bedrijfs)woningen, levert het plan en bijbehorende bestemmingssystematiek ook geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer, de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations, de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

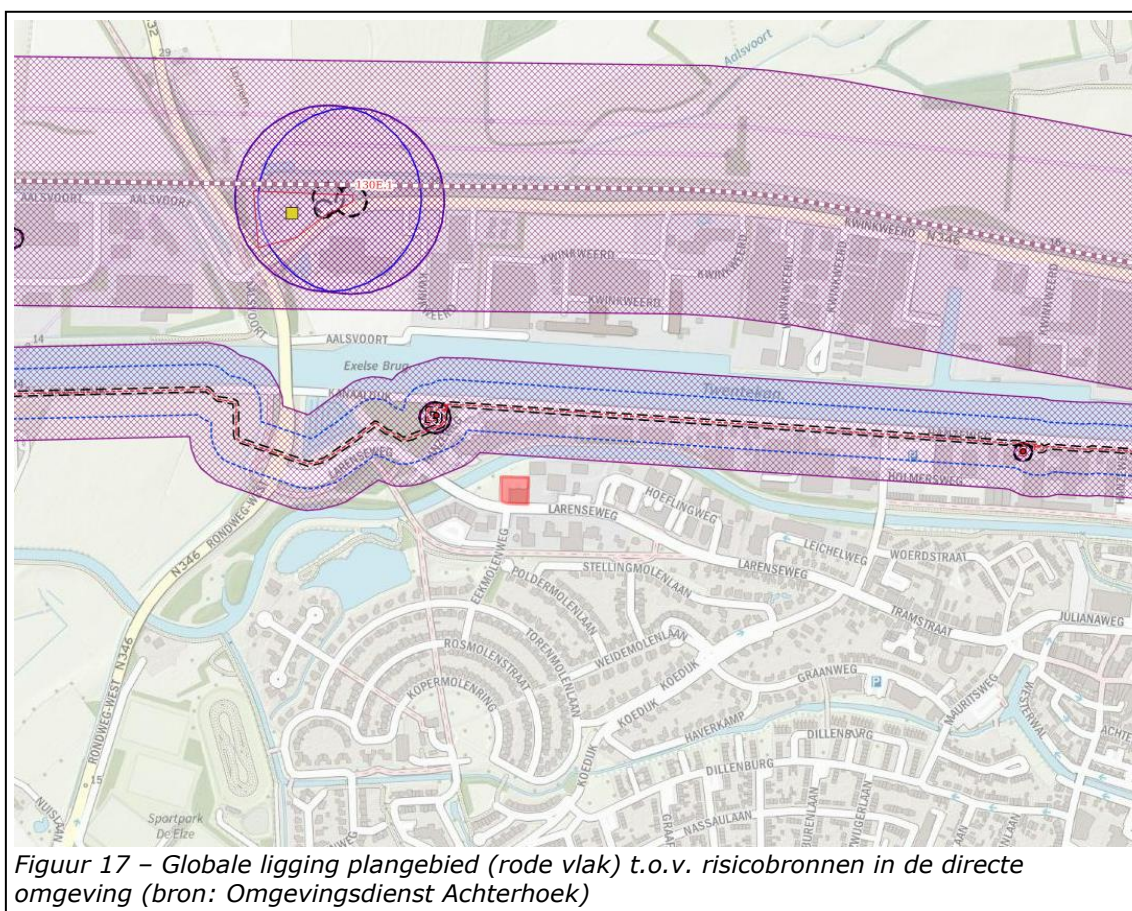
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Daarbij geldt dat binnen de PR 10⁻⁶ - contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet is toegestaan.

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan heeft betrekking op een functiewijziging van de gronden aan de Larenseweg 70 in Lochem, zodat de bouw van een nieuw gebouw met ook een 'medische centrum' mogelijk is. Een dergelijke functie betreft een kwetsbaar object (Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 1, lid 1, onder L, sub a). De personen die aanwezig zijn lopen mogelijk een risico om slachtoffer te worden van ongevallen met gevaarlijke stoffen in de omgeving. Het plangebied maakt zelf geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen mogelijk en vormt daarmee geen risicobron.

Aan de hand van de signaleringskaart externe veiligheid is bekeken of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, die relevant zijn voor het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid. In figuur 17 is een uitsnede van de signaleringskaart opgenomen. De signaleringskaart externe veiligheid is een door de provincie Gelderland in samenwerking met de Gelderse omgevingsdiensten opgestelde verbeterde versie van de risicokaart.



Beoordeling risicobronnen

Stationaire risicobronnen

Gasdrukregel- en meetstation

Op circa 125 meter ten noordwesten van het plangebied is een gasdrukregel- en -meetstation van de Gasunie gelegen. Dergelijke stations vallen onder het Activiteitenbesluit en hebben vaste veiligheidsafstanden. De veiligheidsafstand van dit station reikt niet tot aan het plangebied en is daarmee niet relevant voor het beoogde plan.

LPG tankstation

Op circa 530 meter ten noordwesten van het plangebied is een LPG-tankstation (De Kwinkweerd) gelegen. LPG-tankstations vallen onder de werkingssfeer van het Bevi en de Revi (Regeling externe veiligheid inrichtingen). Gelet op de afstand tot aan het LPG-tankstation kan geconcludeerd worden dat de plaatsgebonden risicocontouren en het invloedsgebied / en effectzone niet tot aan het plangebied reiken. Daarmee is het LPG-tankstation, vanuit externe veiligheid, niet relevant voor het beoogde plan.

Overige inrichtingen

Overige risicobronnen liggen op grotere afstand (>1.500 m) en zijn ook niet relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid.

Mobiele risicobronnen

Hogedruk aardgasleidingen

Op circa 110 meter ten noorden van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie gelegen. Deze leiding, N-560-07, heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 7 inch. Daarmee valt de hogedruk aardgasleiding onder de werkingssfeer van het Bevb. De leiding heeft een 100% letaliteitszone van 40 meter en een 1% letaliteitszone (invloedsgebied) van 75 meter. Daarmee reikt het invloedsgebied niet tot aan het plangebied en is leiding N-560-07, vanuit externe veiligheid, niet relevant voor het beoogde plan.

Transport per spoor

Op circa 470 meter ten noorden van het plangebied is spoorroute 130 (Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden) gelegen. Over dit spoor vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats en de spoorroute is aangewezen als Basisnetroute. Daarmee valt deze route onder de werkingssfeer van het Bevt en de Regeling Basisnet. Conform het Basisnet vindt over deze route transport van brandbare vloeistoffen (stofcategorie C3), brandbare gassen (stofcategorie A), toxische gassen (stofcategorie B2 & B3) en toxische vloeistoffen (stofcategorie D3 & D4). Daarmee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische gassen en vloeistoffen (B2 & D4) en dient conform artikel 7 van het Bevt het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Daarnaast dient de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen conform artikel 9 van het Bevt. Onder het kopje 'beperkte verantwoording groepsrisico' hierna wordt daar nader op ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

Overige mobiele bronnen

Binnen een straal van 4.000 meter van het plangebied zijn geen andere mobiele risicobronnen gelegen die, vanuit externe veiligheid, relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per spoor (spoorroute 130 Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden) ten noorden van het plangebied dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico bevat de volgende onderdelen:

- De onderbouwing waarom met een beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt volstaan;
- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
- Het advies van de veiligheidsregio met betrekking tot de onderwerpen beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Onderbouwing beperkte verantwoording groepsrisico

Het plangebied is binnen het toxische invloedsgebied van spoorroute 130. Gelet op de ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de spoorroutes kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform artikel 7 van het Bevt.

Mogelijkheden rampenbestrijding en zelfredzaamheid

De mogelijkheden van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de maatgevende scenario's die zich voor kunnen doen bij een incident. Voor het spoor is dat een toxische wolk.

Toxische wolk (spoorlijn)

Een giftige plas ontstaat doordat de tank van de ketelwagen openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uit. De stof verspreidt zich over het spoorbed, dampt uit en vormt een toxische wolk. De wolk verspreidt zich met de wind mee.

In geval van een toxische wolk wordt door de brandweer zoveel mogelijk vanaf de bovenwindse zijde opgetreden. Bij het vrijkomen van giftige stoffen zal de brandweer zich richten op verdunnen van een mogelijke gifwolk door het inzetten van een waterscherm of het voorkomen van het uitdampen giftige vloeistoffen door het inzetten van schuimvormend middel.

Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk. Voor personen binnen is het advies binnen blijven en naar hoogste bouwlaag met een vlak plafond te gaan. Ramen en deuren sluiten en ventilatie uitzetten.

Kijkend naar de functie van de beoogde ontwikkeling (wonen) wordt aangenomen dat de aanwezigen voldoende zelfredzaam zijn. Vanaf de locatie kan in meerdere richtingen gevlucht worden. De zelfredzaamheid van de burgers binnen de gemeente Lochem kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) heeft op 5 september 2022 advies (met kenmerk: 22-61615/22-086220/JWG/JT) uitgebracht. De classificatie van de relevante risicobronnen wordt in dit advies onderschreven.

Geadviseerd wordt om:

- De zelfredzaamheid van de aanwezige personen zo groot mogelijk te laten zijn, door de bekendheid van de aanwezigen in en om het gebouw te vergroten, de mogelijkheid tot alarmering en getraindheid van de aanwezigen door middel van bijvoorbeeld ontruimingsoefeningen te vergroten, gebruik te maken van NL-alert.
- Zorg te dragen dat het ventilatiesysteem goed functioneert. Om te kunnen schuilen voor een toxisch scenario, is het noodzakelijk dat gebruikers in zo'n situatie naar binnen gaan, ramen en deuren sluiten en dat de eventueel aanwezige mechanische ventilatie handmatig door de gebruikers kan worden uitgezet. Deze maatregel kan geborgd worden in de vergunningverleningsprocedure.
- Voor de planlocatie een noodplan op basis van de genoemde externe veiligheidsrisico's op te laten stellen. Deze maatregel kan geborgd worden in de vergunningverleningsprocedure.
- Zorg te dragen voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit (te denken valt aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit'/'Wees Voorbereid').
- Toekomstige gebruikers te attenderen op deelname aan 'Stan the CPR-network', gezien de aanrijtijd van de ambulances voor dit gebied langer is dan 15 minuten. Dit is een hulpsysteem waarbij vrijwilligers opgeroepen kunnen worden om iemand te reanimeren (met AED), in afwachting van een ambulance. Deelname aan Stan the CPR-network kan levens redden.

- Incidenten met buisleidingen kunnen (grotendeels) voorkomen worden door de leidingen ongestoord te laten liggen. Hierop is de Grondroedersregeling van toepassing.

4.5.3 Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen. Er reiken geen plaatsgebonden risicocontouren (10^{-6} per jaar) over het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden uit de wetgeving. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van spoorroute 130 (Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden). Daarom is het GR beperkt verantwoord. Bij de uitwerking van de (bouw)plannen en herinrichting van het terrein zal het advies van de VNOG met betrekking tot de zelfredzaamheid worden meegenomen.

Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 BODEM

4.6.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde 'spoed- of risicolocaties').

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan beoogt de ontwikkeling van een gebouw voor kantoren, dienstverlening en maatschappelijke functies (gezondheidscentrum) op een braakliggend perceel. Als onderdeel van het plan zullen bouwactiviteiten plaatsvinden welke de bodem zullen roeren.

Als onderdeel van het vigerende bestemmingsplan 'Larenseweg 70 Lochem' is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ('Verkennend Bodemonderzoek Larenseweg 70 te Lochem' / rapportnr. 10065665, 30 juli 2010). Het onderzoek stelde vast dat er enkele verontreinigingen aanwezig waren. Deze zijn in september 2010 nader onderzocht waarna door adviesbureau Econsultancy ook een saneringsplan is opgesteld voor het aanpakken van de verontreinigingen op het terrein. In april 2011 is de bodemsanering voltooid en is door adviesbureau De Klinker een evaluatie uitgevoerd. Na de bodemsanering is een deel van het toenmalige onderzoeksgebied ontwikkeld voor de bouw van een kantoorgebouw (Larenseweg 58-62), en aanleg van verkeer- en parkeervoorzieningen.

Ter hoogte van het huidige plangebied zijn de gronden niet geroerd, behalve ter hoogte van de bestaande in- en uitrit (perceelnr. E4197). Sinds de sanering is er sprake van een braakliggend terrein en hebben er geen bodembedreigende

activiteiten plaatsgevonden op het terrein. Het is daarmee uit te sluiten dat er sinds de sanering nieuwe bodenverontreinigingen binnen het plangebied zijn ontstaan. Op grond van bovenstaande feiten zijn er dan ook geen redenen om te veronderstellen dat het aspect bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

Desalniettemin zal als onderdeel bij de bouwaanvraag voor het nieuwe gebouw (omgevingsvergunning voor bouwen) nog wel een actueel verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat rekening gehouden dient te worden dat als onderdeel van de toekomstige grondwerkzaamheden mogelijk aanvullende analyses noodzakelijk zijn en de grond mogelijk niet zonder restricties buiten de locatie kan worden toegepast. Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) zal dan van kracht kunnen worden.

4.6.3 Conclusie

Er zijn geen bezwaren vanuit het aspect bodem voor het bestemmingsplan.

4.7 WATER

4.7.1 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.

4.7.2 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 over 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 Water Programma 2022-2027 (NWP);
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal/ lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Rijn en IJssel);
- Gemeentelijk Riolerings Plan Lochem 2021-2025 (GRP).
-

Wat betreft laatstgenoemde kan het volgende worden benoemd.

Het waterschap zorgt voor het water in de omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met de partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruikt het waterschap de (digitale) watertoets.

4.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Huidig watersysteem

Bestaande verharding

Het plangebied heeft betrekking op een een braakliggend terrein noordelijk van de Larenseweg en direct zuidelijk van de waterloop De Berkel (perceelnr. E4196), alsmede de toegangsweg hiernaar toe (perceelnr. E4197). Het plangebied heeft daarmee een totale oppervlakte van 2.287 m² (ca. 0,23 hectare), waarvan alleen de toegangsweg (242 m²) verhard is.

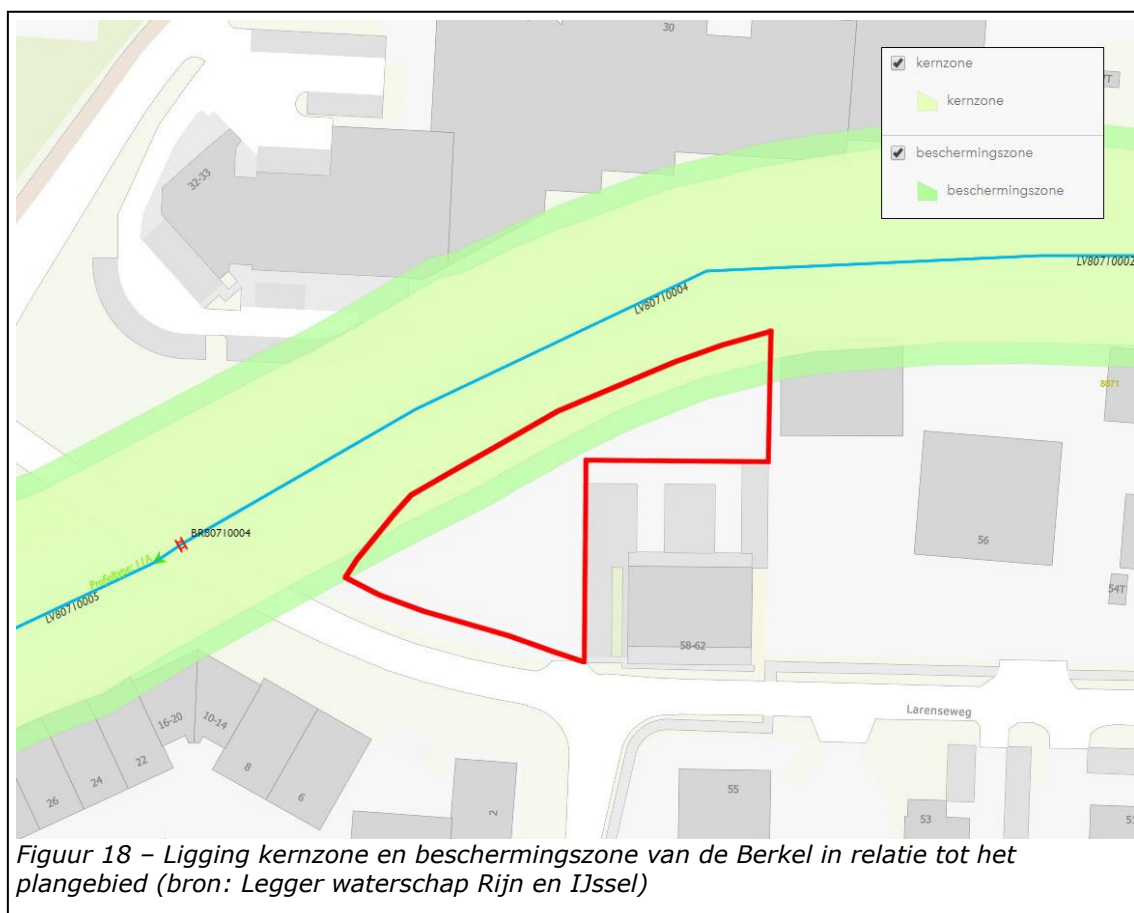
Bebouwing is binnen het plangebied niet aanwezig.

Oppervlaktewater, waterkeringen en beschermingsgebieden

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Wel ligt het plangebied op relatief korte afstand (< 10 meter) van de noordelijk gelegen waterloop de Berkel. De waterloop is in het beheer van het waterschap Rijn en IJssel en is in de Omgevingsverordening Gelderland aangeduid als 'functies van water' en het betreft een natte verbindingzone.

Het plangebied ligt ook deels binnen de kernzone en bijbehorende beschermingszone van de Berkel. Hierop is de zogenaamde Keur van het waterschap van toepassing. De keur is de verordening van het waterschap met de regels voor de bescherming van waterstaatswerken (zoals oppervlaktewaterlichamen en bergingsgebieden). Daarin is vastgelegd voor welke activiteiten een vergunning noodzakelijk is.



Bodem en grondwater

Uit eerdere onderzoeksgegevens van het terrein blijkt dat het maaiveld van het plangebied varieert van ca. 10,9 m tot 12,6 m +NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt in het plangebied 10,83 +NAP. Aangezien voor de realisatie van de één gebouw uitgegaan moet worden van een ontwateringsdiepte (verschil tussen maaiveld en gemiddeld hoogste grondwaterstand, GHG) van 1 meter dient het bouwpeil minimaal gelijk te zijn aan 11,83 m +NAP. Dit betekent dat het maaiveld op een aantal plekken in het plangebied iets opgehoogd moet worden.

In het eerder uitgevoerde geohydrologisch onderzoek (Civicon, 2010), is aangegeven dat het freatisch grondwater grofweg in noordwestelijke richting verloopt en aanbevolen wordt om voor de planlocatie uit te gaan van een GHG van 10,83 m +NAP, GWS van 10,06 m +NAP en een GLG van 9,64 m +NAP. Ook blijkt dat er in het plangebied slecht doorlatende lagen aanwezig zijn en daarmee infiltratiemogelijkheden niet overal zonder meer geschikt zijn.

Toekomstig watersysteem

Waterbergingsopgave en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan dient daarom "waterneutraal" ontwikkeld te worden. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak significant toeneemt (> 500 m² in het stedelijk gebied), compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Deze watercompensatie dient bij voorkeur gevonden te worden binnen het plangebied.

Aan de hand van het voorliggende plan wordt binnen het plangebied nieuwe bebouwing beoogd (een hoofdgebouw en vrijstaande fietsenstalling) met een oppervlakte van in totaal ca. 500 m². De tussenliggende gronden (ca. 50 m²) worden ook verhard met paden e.d.

Verder wordt de bestaande in- en uitrit op het terrein in noordelijke en oostelijke richting doorgezet, en worden de direct aangrenzende gronden ingericht als parkeerplaatsen. De gronden die hiervoor worden aangewend hebben een oppervlakte van ca. 1.000 m².

In vergelijking met de huidige situatie neemt de oppervlakte aan verharding binnen het plangebied daarmee met in totaal ca. 1.550 m² toe.

Aan de hand van de beleidsregels van het waterschap is in het beheergebied van het Waterschap Rijn en IJssel de gemiddelde landelijke afvoercoëfficiënt bepaald op 0,8 l/s/ha. Ten aanzien van hemelwatervoorzieningen en kwantiteit dienen in een planlocatie de bergings- en infiltratievoorzieningen een bui van 40 mm ($T=10+10\%$) te kunnen opvangen. Bij extreme neerslaggebeurtenissen dient bui $T=100+10\%$ tot aan maaiveld geborgen te kunnen worden. Het waterschap hanteert 101 mm in twee dagen (48 uur) voor de $T=100+10\%$ bui. De afvoerhoeveelheid bedraagt hierbij 27 mm, wat resulteert in een restopgave van 74 mm. Op basis van het toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied daarmee in totaal circa 115 m³ (1.550 m² x 0,074 m).

De bedoeling is dat binnen het plangebied waterbergende verharding wordt toegepast, zowel bij (het verlengen) van de in- en uitrit als rijbaan, alsook bij de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. Deze vorm van waterberging is goed inpasbaar in het huidige stedenbouwkundig plan. Gezien de bodemopbouw heeft berging in de toplaag van de bodem de voorkeur. Uit het eerder uitgevoerde geohydrologisch onderzoek blijkt dat de k-waarde (doorlatendheid van de bodem) in deze toplaag het hoogst is. Het hemelwater dat op een dergelijke (waterbergende) verharding valt, zakt door de stenen of de voegen weg, naar de funderingslaag onder de verharding, die gelijk als bergingslaag functioneert. De funderingslaag bestaat uit grof gebroken materiaal met een hoog percentage holle ruimte dat omhuld is met een filterdoek.

Een dergelijk systeem (zoals bijvoorbeeld Aquaflow) heeft een berging van 140 liter per m²¹. Als de rijbaan en parkeerplaatsen (in totaal ca. 1000m²) met dit systeem worden aangelegd, is er sprake van een bergend volume van 140 m³. Daarmee kan er voldaan worden aan de bergingseis.

Inrichting en beheer

Het plan voorziet in de bouw van bouwwerken en aanleg van verhardingen binnen de beschermingszone van de Berkel. Hiervoor is een watervergunning noodzakelijk. Daarbij wordt opgemerkt dat de bestaande oever, inclusief het schouwpad, onaangetast zullen blijven in de nieuwe ontwikkelingen. Deze liggen namelijk buiten het plangebied. Daarmee leiden de werkzaamheden in het plangebied ook niet tot negatieve effecten, en vormen ook geen belemmering voor de instandhouding van de natte verbinding.

In verband met het onderhoud, beheer en instandhouding van de aangrenzende waterkering van de Berkel is in voorliggend bestemmingsplan evenwel de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen. De begrenzing hiervan is afgestemd op de legger van het Waterschap Rijn en IJssel (zie figuur 18). Binnen deze zone

¹ Bron: Aquaflow

geldt een bouwverbod, alsook een verbod om bepaalde (grond)werkzaamheden uit te voeren. Via een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, onder de voorwaarden dat de belangen van de waterstaat en de waterhuishouding daardoor niet onevenredig worden aangetast en de waterbeheerder daar over heeft geadviseerd.

Riolering

Het vuile (huishoudelijk) afvalwater vanuit het nieuwe gebouw zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen gescheiden rioolstelsel, welke aansluit op het gemeentelijk rioleringssysteem in de directe omgeving. Ten opzichte van de huidige situatie zal het afvalwater (Droogweerafvoer, DWA) toenemen. De exacte vormgeving van de riolering is een uitvoeringskwestie. Dit wordt nader bepaald bij de technische uitwerking van het bouwplan. Via het gemeentelijk rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het hemelwater dat op de daken van de nieuwe bebouwing neerkomt, zal apart worden ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Dit hemelwater kan ondergronds worden aangesloten op de beoogde waterbergende verharding (zie ook hiervoor). Het hemelwater dat afkomstig is van het dakoppervlak infiltreert hierdoor over een groter oppervlak. Dit systeem is echter niet aan te bevelen in combinatie met een pluvia-hemelwatersysteem, omdat het hemelwater dan met een te hoge snelheid de infiltratievoorziening instroomt.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat neerkomt op het nieuwe gebouw dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe wordt het gebruik van uitlogbare materialen vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Ja	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1

	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

Watertoets en vervolgtraject

Het waterschap Rijn en IJssel is op de hoogte gesteld van voorliggend plan, en heeft ook inhoudelijk gereageerd. Aangegeven is dat in het nu geldende bestemmingsplan al een waterparagraaf en waterhuishoudkundig plan is opgenomen. Hierin zijn de volgende uitgangspunten opgenomen, waaraan ook de uitwerking van dit deel van het plan moet voldoen:

- Het bestaande maaiveld moet worden opgehoogd (het bouwpeil dient minimaal te liggen op 11,83 +NAP);
- Voor het aan te leggen systeem gelden de bergingseisen van T=100 + 10% (extra verhard oppervlak). Dit staat voor een bergingseis overeenkomstig met een regenbui die statistisch gezien 1x per 10 of 100 jaar valt + 10% klimaatsverandering. Deze bui (het hemelwater) moet geborgen worden binnen het plangebied;
- uitgegaan wordt van een infiltratievoorziening in de vorm van waterbergende verharding als verharding voor de rijbaan;

Omdat de omvang van de maatgevende buien T=100 en T=10 groter zijn geworden dan waar destijds rekening mee is gehouden, wordt geadviseerd om alle nieuwe bestrating van wegen en parkeerplaatsen uit te voeren als waterbergende verharding.

Verder dient de inrichting van de buitenruimte beperkt te blijven tot het eigen perceel. De oever van de Berkel kent een natuurvriendelijke inrichting die

gehandhaafd dient te worden. Daarnaast dient de oever bereikbaar te blijven voor het onderhoud, dit is mogelijk via het eigendom van het waterschap.

Voorliggende waterparagraaf is daar waar nodig op bovenstaande reactie van het waterschap afgestemd, danwel aangevuld.

4.7.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 ECOLOGIE

4.8.1 Beleid en regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. De wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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 vanuit de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de provincie Gelderland is dit beleidsmatig vertaald door onderscheid aan te brengen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO). 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

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.

4.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een gebouw voor sociaal medische voorzieningen, kantoren en dienstverlenende functies mogelijk op het perceel Larenseweg 70 in de kern Lochem. In het geldende bestemmingsplan was ook al een nieuw gebouw toegestaan, echter uitsluitend bestemd voor kantoorfuncties.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en omvang van het plan en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Stelkampsveld', ca. 6,7 km) worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringfactoren als verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn gezien de afstand en aard van het plan (nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied) op voorhand uit te sluiten.

Dit geldt niet zonder meer voor het aspect stikstofdepositie. In dit kader is een separaat stikstofdepositieonderzoek² uitgevoerd, voor de bouwfase en de gebruiksfase van het voorliggende project.

De notitie met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het plan aan de Larenseweg 70 te Lochem in zowel de bouwfase alsook in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. Deze planontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb.

GNN

Het plangebied is niet gelegen in het GNN of GO. Hoewel de nabijgelegen waterloop de Berkel wel deel uitmaakt van de GNN, kent de provincie Gelderland geen externe werking ten aanzien van het NNN-beleid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn, gezien de reeds huidige planologische mogelijkheden als kantoorlocatie van het plangebied, ook geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken van het betreffende deelgebied en milieucondities (ecologische samenhang; -stilte; - duisternis; -openheid; en-rust) te verwachten.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft de bouw van een gebouw op onbebouwd terrein dat vooral als grasveld in gebruik is. Als onderdeel van het voorliggende plan worden geen gebouwen gesloopt, dan wel houtopstanden en/of struiken verwijderd. Daarmee worden ook geen vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast of vernietigd. Met andere woorden, er zijn

² mRO, b.v., "Notitie Stikstofdepositieonderzoek Larenseweg 70 2023 Lochem", februari 2023

geen belemmeringen aanwezig voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect soortenbescherming.

Wel geldt ten alle tijden de algemene Zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent onder andere dat soorten die tijdens mogelijke ingrepen in de toekomst toch aangetroffen worden, verplaatst of beschermd dienen te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.9 ARCHEOLOGIE

4.9.1 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. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 1 juli 2022.

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

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is één categorie uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten categorie 7. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 7: lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Afweging en vertaling in bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Larenseweg 70 in de kern Lochem de ontwikkeling van een gebouw voor sociaal medische voorzieningen, kantoren en dienstverlenende functies mogelijk gemaakt. Ook worden de direct aangrenzende gronden heringericht, o.a. voor parkeren. Hoewel hiervoor bodemingrepen zullen plaatsvinden die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld, bedraagt de oppervlakte hiervoor niet groter dan 2.500 m². Het totale plangebied van dit bestemmingsplan heeft immers een totale oppervlakte van 2.287 m² (ca. 0,23 hectare). Het plan overschrijdt daarmee niet de 'ondergrens' voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek, als onderdeel van categorie 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid.

Desalniettemin blijft de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel van toepassing door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting) ongewijzigd op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan op te nemen. In relatie tot het voorliggende ontwikkelingsplan aan de Larenseweg 70 in Lochem betreft het vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere en diepe) toekomstige grondbewerkingen. Immers, deze dubbelbestemming waarborgt dat bij bodemingrepen van meer dan 2.500 m² én die dieper gaan dan 30 cm, alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

De bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings-)waarde zijn vertaald in het bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting). De bijbehorende regels zijn afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. De dubbelbestemmingen waarborgen dat bij eventuele toekomstige grondbewerkingen, die de ondergrens wel overschrijden, archeologisch onderzoek moet worden gedaan.

Wel blijft in alle gevallen onverminderd de meldingsplicht van archeologische toevalsvondsten conform de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) van kracht. Concreet betekent dit dat indien bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan melding gemaakt dient te worden.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 CULTUURHISTORIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

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.

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem³ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

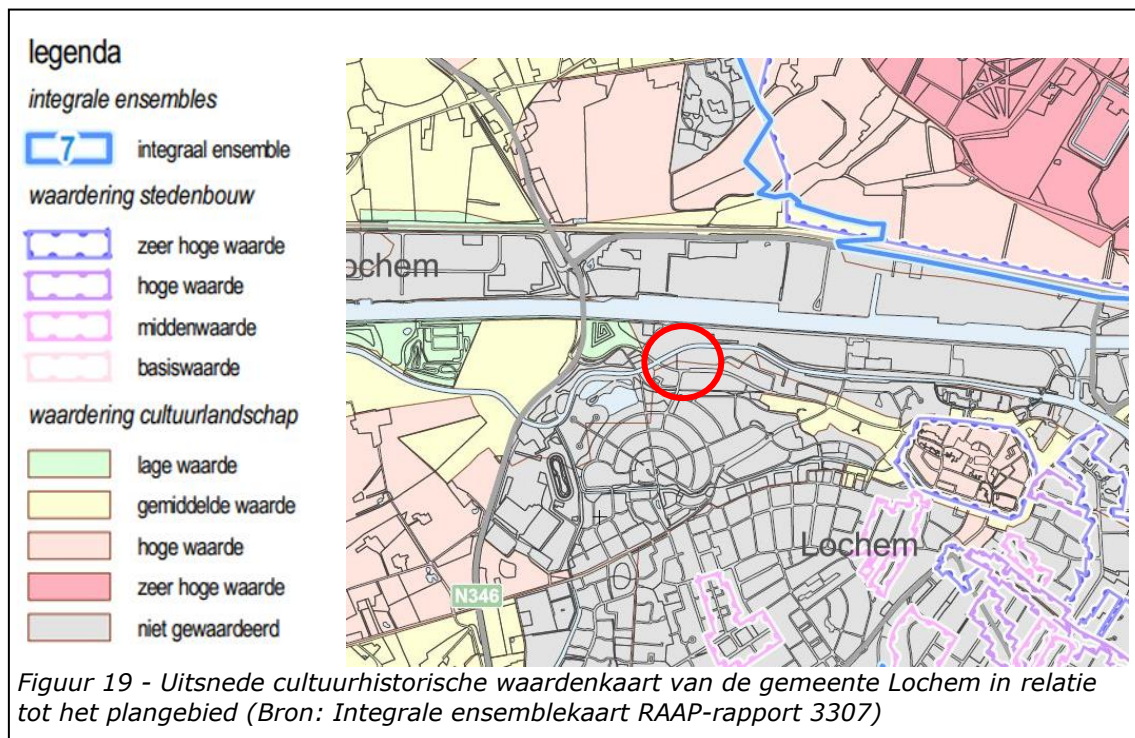
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.;
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.;
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, grenspalen, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc. Tevens vallen beschermde stads- en dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en overige gebieden.

³ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018.

De geïnventariseerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

De cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, waaronder de planologische borging.



4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied 'niet gewaardeerd' is in het cultuurlandschap. Ook gezien vanuit het aspect stedenbouw is er geen specifieke waardering gegeven, danwel 'waarde' van toepassing.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 KABELS EN LEIDINGEN

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

In het plangebied zelf zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabij het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die een nadere motivering en afweging vergen (zie hiervoor ook paragraaf 4.5 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan

4.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (MER) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.12.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een gebouw voor sociaal medische voorzieningen, kantoren en dienstverlenende functies mogelijk op het perceel Larenseweg 70 in het stedelijk gebied van de kern Lochem. In het geldende bestemmingsplan was ook al een nieuw gebouw toegestaan, echter uitsluitend bestemd voor kantoorfuncties. Het nieuw te bouwen gebouw is op nagenoeg dezelfde locatie voorzien als in het nu geldende bestemmingsplan al mogelijk is, waarbij ook de oppervlakte gelijk is en ook de maximale bouwhoogte niet verandert. Daarmee wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. In dit kader wordt ook

verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 28 juni 2017 (zaaknummer 201608869/1/R3). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging.

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied, aangezien deze gronden momenteel een kantoorbestemming hebben en de omvang van het beoogde gebouw niet groter wordt. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

4.12.3 Conclusie

Voor het bestemmingsplan hoeft geen MER of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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 specifieker 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 werkterreinen.

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 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 eenieder.

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 van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

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 Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is van toepassing voor het gehele plangebied, waarmee het uitoefenen van diverse activiteiten gericht op sociaal medische voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelige objecten zijn toegestaan, evenals kantoren en dienstverlening.

Naast de bijbehorende bebouwing, tuinen en erven, wegen en paden, parkeervoorzieningen, zijn ook nutsvoorzieningen groen en water toegestaan. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Voor wat betreft de maximale bouwhoogte is de aangeduide hoogte op de verbeelding (de plankaart) maatgevend.

Artikel 4 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 gronden met een lage archeologische verwachting.

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 2.500 m².

In deze dubbelbestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel 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 2.500 m².

Artikel 5 Waterstaat

Ook dit is een dubbelbestemming. De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor onderhoud, beheer en instandhouding van de aangrenzende waterkering behorend bij de waterloop de Berkel. Ook zijn de gronden bestemd voor waterberging en afvoer van hoogwater, en de zorg voor de waterhuishouding en de daarvoor noodzakelijke werken. Naast de dubbelbestemming geldt op deze gronden ook de geprojecteerde enkelbestemming, in dit geval 'Gemengd'.

In de dubbelbestemming is een bouwregeling opgenomen die stelt dat in principe geen bebouwing is toegestaan. Wel kan via een omgevingsvergunning ontheffing verleend worden voor bouwwerken en (grond)werkzaamheden ten behoeve van de secundaire bestemmingen, mits daaromtrent vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder, in dit geval het waterschap Rijn en IJssel.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het

aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die gelden voor het bouwen van eventuele ondergrondse bouwwerken (gelijk aan het nu geldende bestemmingsplan) en bijzondere kapvormen (gelijk aan veel andere plannen in de kern Lochem).

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Hierin zijn algemene regels vanwege de geluidzone rond het gezoneerde industrieterrein "Kwinkweerd-Goorseweg" opgenomen.

Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn hier alleen toegestaan als kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Artikel 10 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 11 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.

Het voorzien in de juiste en voldoende parkeervoorzieningen is een voorwaardelijke verplichting. Er wordt getoetst op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksactiviteit wordt aangevraagd. Ook daarna moet worden voorzien in de juiste instandhouding van de voorzieningen. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat er met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden optreden als blijkt dat niet aan de verplichting wordt voldaan.

De regeling bevat een verwijzing naar de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Lochem, en is inhoudelijk afgestemd op het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' zoals dat op 8 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is ook een regeling opgenomen dat, indien de bestemming of het gebruik daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden of lossen op eigen terrein.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12 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 13 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 moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een gebouw voor sociaal medische voorzieningen, kantoren en dienstverlenende functies mogelijk op het perceel Larenseweg 70 in de kern Lochem.

Deze voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en eventuele planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de ligging, aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen specifiek vooroverleg gevoerd.

Wel heeft over het voorliggende plan in een eerder stadium al overleg plaatsgevonden met het waterschap Rijn en IJssel. Naar aanleiding van deze reactie is de waterparagraaf in dit bestemmingsplan aangepast (zie hiervoor ook paragraaf 4.7.3).

6.2.2 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 eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 23 maart 2023 tot en met 3 mei 2023 (6 weken) ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING

