

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

NIEUWSTAD 29-33 LOCHEM

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.409

IDnr. : NL.IMRO.0262.loNieuwstad29-33-BP41

Datum : juni 2021

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 20 september 2021 / besluitnr. 2020-187430

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER.....	4
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.2	NIEUWE SITUATIE	8
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	10
3	BELEIDSKADER.....	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	RIJKSBELEID	11
3.3	PROVINCIAAL BELEID	12
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	14
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	18
4.1	INLEIDING.....	18
4.2	GELUID	18
4.3	LUCHTKWALITEIT	23
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	24
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.6	BODEM	27
4.7	WATER	29
4.8	ECOLOGIE.....	32
4.9	ARCHEOLOGIE	35
4.10	CULTUURHISTORIE	37
4.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	38
5	JURIDISCHE ASPECTEN	40
5.1	INLEIDING.....	40
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	41
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	41
6	UITVOERBAARHEID	45
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1.	VERKENNING PARKEREN
BIJLAGE 2.	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI
BIJLAGE 3.	AKOESTISCH ONDERZOEK PARKEREN
BIJLAGE 4.	VERKENNEND BODEMONDERZOEK
BIJLAGE 5.	RAPPORTAGE STIKSTOFDEPOSITIE
BIJLAGE 6.	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA
BIJLAGE 7.	ARCHEOLOGISCH VOORONDERZOEK
BIJLAGE 8.	NOTITIE VORMVRIJE M.E.R BEOORDELING
BIJLAGE 9.	NOTA VAN ZIENSWIJZEN

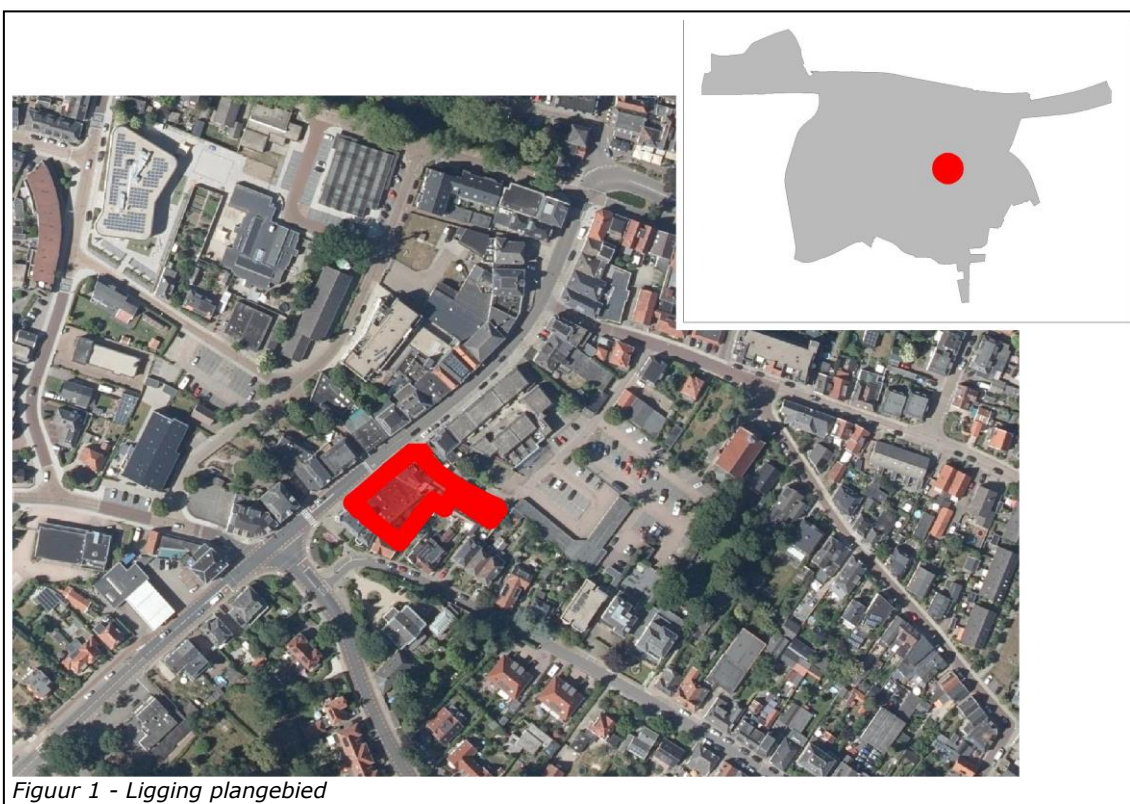
1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De percelen aan de Nieuwstad 29-33 te Lochem zijn ten zuiden van de oude binnenstad in de kern van Lochem gelegen. Op dit moment is de Nieuwstad een winkelstraat met op het betreffende perceel een gemengde bestemming. De gemeente heeft de wens winkelfuncties meer naar de binnenstad te verplaatsten en woonfuncties om de binnenstad heen te faciliteren. Dit proces moet met dit betreffende plan verder tot uiting komen. Momenteel is deze verandering van functies al aan de gang. Zo is de apotheek die voorheen op Nieuwstad 33 gevestigd was, verplaatst naar de markt in de binnenstad en is er ruimte ontstaan voor een woonfunctie. Door de gemengde functie die van toepassing is in het plangebied is het niet toegestaan woningen te realiseren op de begane grond. De gemeente wenst daarom de bestemming te wijzigen in een woonbestemming om op deze manier een fijn woonklimaat te creëren en op deze locatie 23 nieuwe appartementen te realiseren. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Nieuwstad 29-33 Lochem' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten zuiden van de oude binnenstad van Lochem, aan de Nieuwstad. Het gaat om 5 percelen aan de Nieuwstad 29-33 te Lochem, kadastraal bekend onder de gemeente Lochem, sectie B, nr. 6062, 6063, 5461 en 8669. Het plangebied heeft een totale omvang van 986 m².



Figuur 1 - Ligging plangebied

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 weergegeven. De begrenzing is afgestemd op een combinatie van de bestemmingsgrens uit het vigerende bestemmingsplan en de kadastrale grenzen.

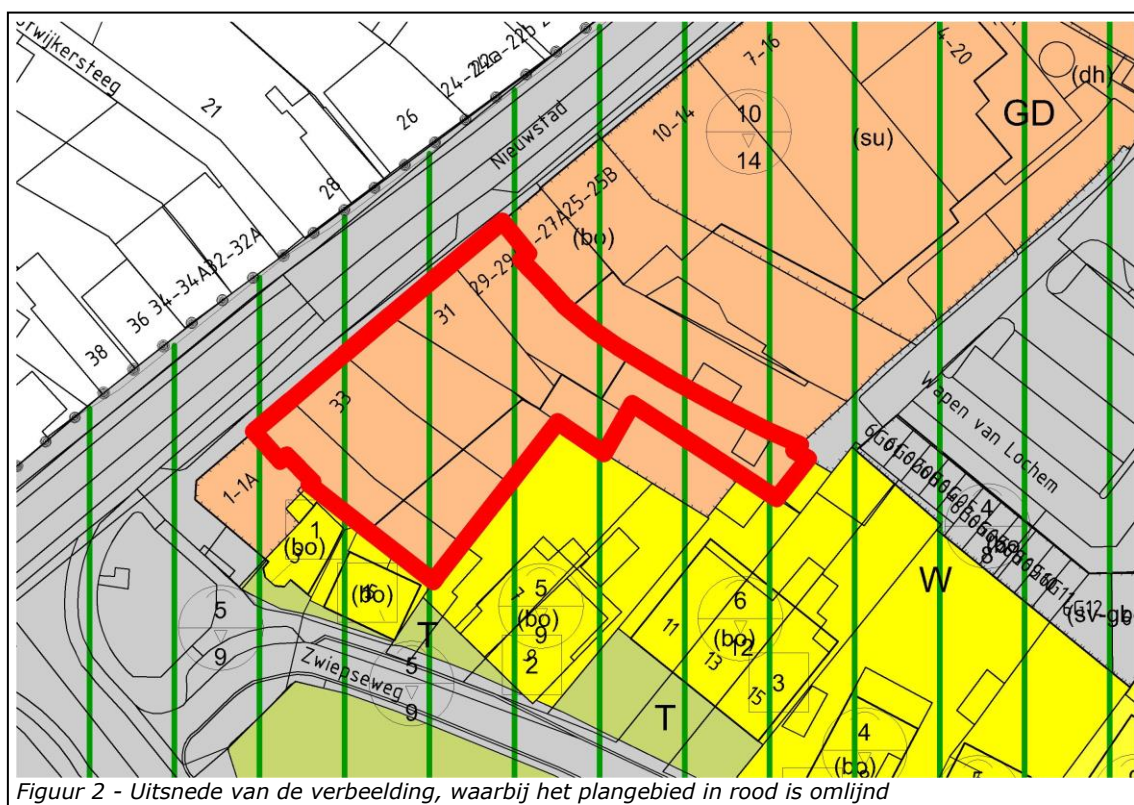
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemming

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011'. Dit plan is op 3 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem. In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Gemengd' als bedoeld in artikel 7 van de bijbehorende regels en zijn daarmee bestemd voor dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond en wonen op de verdieping. Verder rusten er 2 verschillende functieaanduidingen op het gebied, namelijk: 'Detailhandel' en 'horeca'. Daarnaast geldt er een maximum bouwhoogte van 14m en een maximum goothoogte van 10m. Verder geldt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' alsmede een gebiedsaanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' in het plangebied.

Binnen het op de kaart (verbeelding) aangeduide bouwvlak zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De bijbehorende toegestane goot- en bouwhoogte van de gebouwen zijn ook op de kaart aangeduid en bedragen respectievelijk 10 meter en 13 meter. Buiten het bouwvlak geldt dat maximaal 30% van de gronden mogen worden bebouwd.



Verder geldt er bovenop de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', wat hoort bij het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen, waarbij de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en). Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten.

In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

De percelen aan de Nieuwstad 29-33 te Lochem hebben momenteel een gemengde bestemming. Daarbinnen is wonen op de verdieping toegestaan, echter niet op de begane grond. Teneinde dit laatste ook mogelijk te maken en daarmee bewoning in het volledig pand, is een herziening van het bestemmingplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

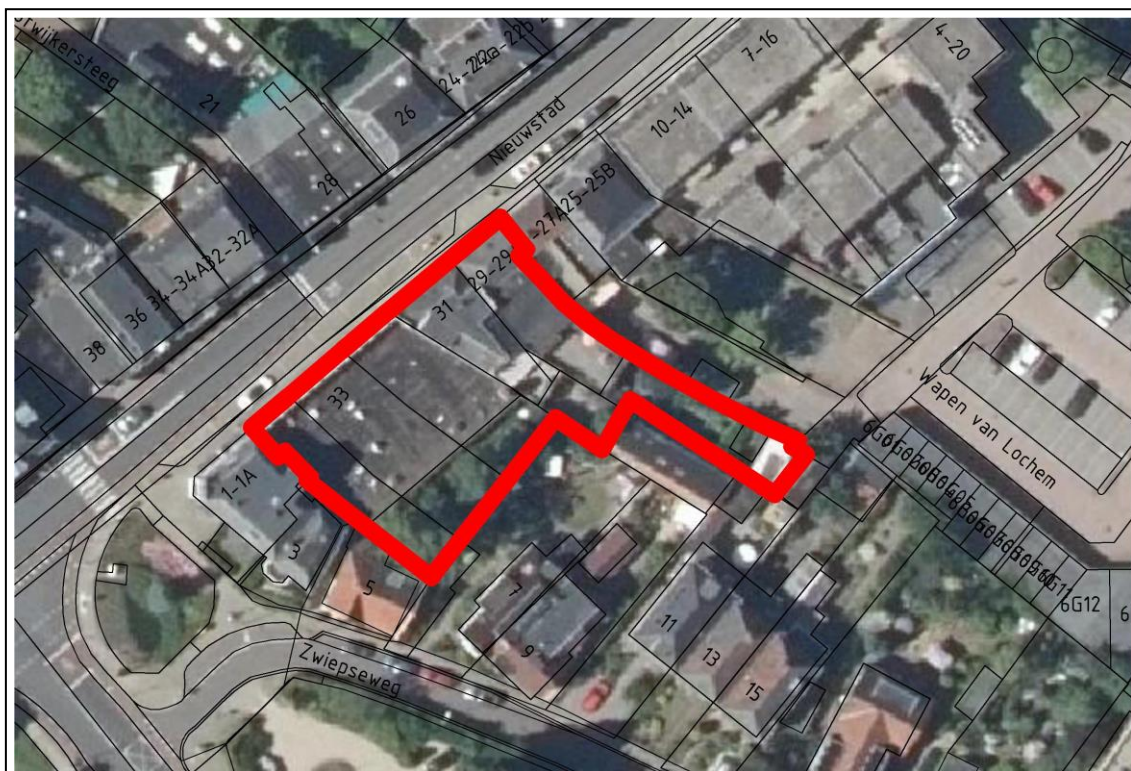
Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

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

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Lochem aan de Nieuwstad, tevens de N312. Het plangebied bestaat uit 5 aaneengelegene percelen. In het zelfde blok is een momenteel een winkel gesitueerd met een parkeerplaats van circa 3.750 m². Deze parkeerplaats is gesitueerd achter de panden aan de Nieuwstad.





Figuur 4 – Nieuwstad 29 t/m 33 (Bron: Google Maps)



Figuur 5 – Nieuwstad 29 t/m 33 (Bron: Google Maps)



Figuur 6 - Parkeerplaats gelegen aan de achterzijde van het plangebied (Bron: Google Maps)

2.2 NIEUWE SITUATIE

Als onderdeel van het voorliggende plan zullen de bestaande bebouwing worden gesloopt en vervangende nieuwbouw worden gepleegd in de vorm van een appartementen gebouw. Vanwege de realisatie van woningen op de begane grond is een functiewijziging nodig, waarbij de woonfunctie ook op de begane grond is toegestaan. De huidige bestemming 'Gemengd' zal daarbij gehandhaafd worden en aangevuld met een specifieke aanduiding 'wonen'.

2.2.1 *Bebouwing*

De nieuwe appartementen zullen bestaan uit 23 wooneenheden voor kleine gezinnen. De oppervlakte van de wooneenheden varieert tussen de 50 m² en 72 m². De nokhoogte bedraagt 14 m en de goothoogte 10 m. De nieuw te realiseren appartementen zullen hiermee hoger zijn ten opzichte van de naast gelegen gebouwen.



2.2.2 Verkeer en parkeren

In de nieuwe situatie zullen er 11 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze zullen achter de appartementen naast het parkeerterrein van de bestaande winkels komen te liggen. Dit is weergegeven in figuur 8. De parkeerplaatsen zijn te bereiken via het Wapen van Lochem, een zijstraat van de Nieuwstad. In paragraaf 3.4.3 wordt hier verder over uitgeweid.



Figuur 8 – Parkeerplaatsen in nieuwe situatie

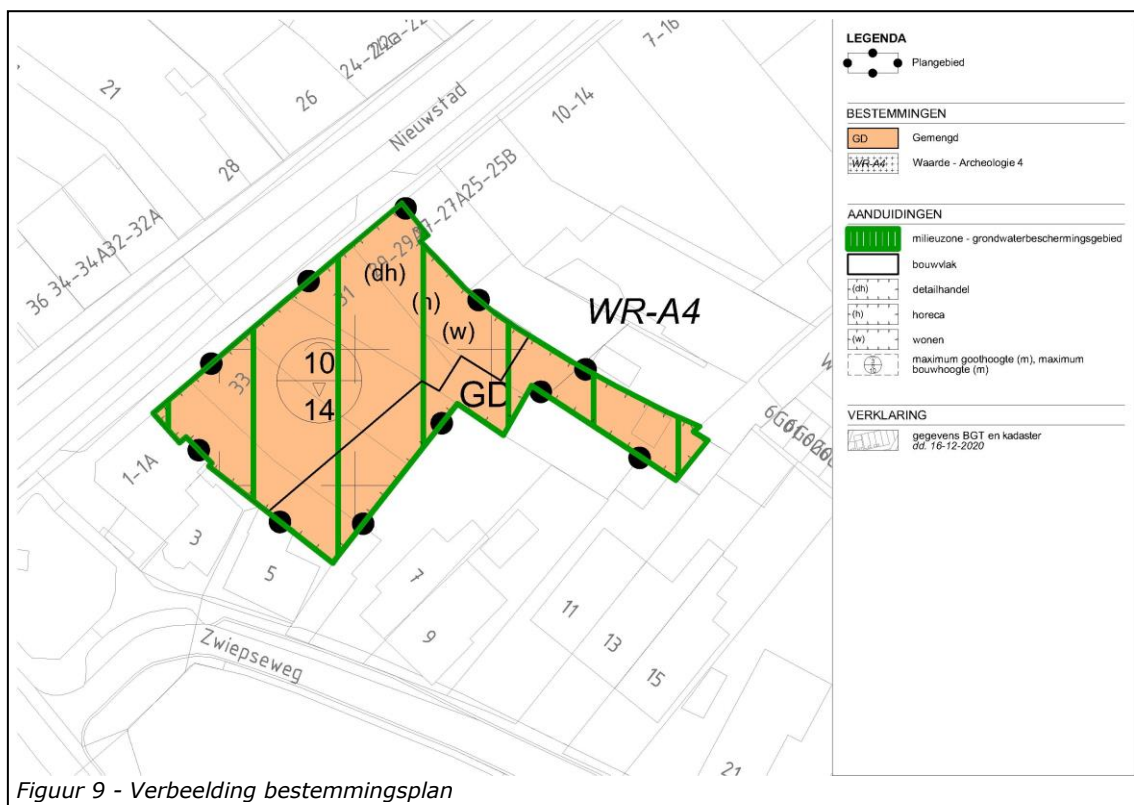
2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Zoals reeds genoemd dient het voorliggende bestemmingsplan tot bestemmingswijziging, waarbij de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' aangehouden wordt en de aanduiding 'wonen' ter plaatse van het bouwvlak toegevoegd. Daarmee mag ook de begane grond van de panden aan de Nieuwstad 29 t/m 33 voor woondoeleinden gebruikt worden.

De huidige bestemming laat momenteel de ontwikkeling al grotendeels toe, op het realiseren van woningen op de begane grond na. De bouwhoogten, welke 10 meter (goot) en 14 meter (bouw) geven voldoende ruimte om het bouwvolume van 4 verdiepingen te realiseren zonder dat hiervoor een wijziging voor nodig is. Ook de bestemming 'Gemengd' laat het gebruik wonen toe op de 1^e verdieping en de verdiepingen daarboven.

Aanvullend is de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing. Deze zijn één-op-één uit het vigerende plan overgenomen.

In figuur 9 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 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Vanwege de aard, omvang en ligging van het initiatief, zijn er geen nationale belangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorliggende plan heeft betrekking op de bouw van appartementen in een bestaand stedelijk gebied. Deze appartementen komen in de plaats van bestaande gebouwen waar gemengde functies van toepassing zijn.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van één van bovengenoemde nationale belangen. Voorliggend bestemmingsplan is niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet 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 de themakaart waterbeleid een belangrijke rol speelt in het vigerende bestemmingsplan. Aan de hand van de themakaart water blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van het grondwaterbeschermingsgebied ten behoeve van de winning van drinkwater. Hiervoor gelden diverse voorwaarden (zie ook navolgende paragraaf).

Verder zet de provincie zich in z'n algemeenheid in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen.

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem en het voorliggende plan uitsluitend betrekking heeft op een functieverruiming (toevoeging van de functie 'wonen' op begane grond) en de hoofdbestemming ('Gemengd') ongewijzigd blijft, is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

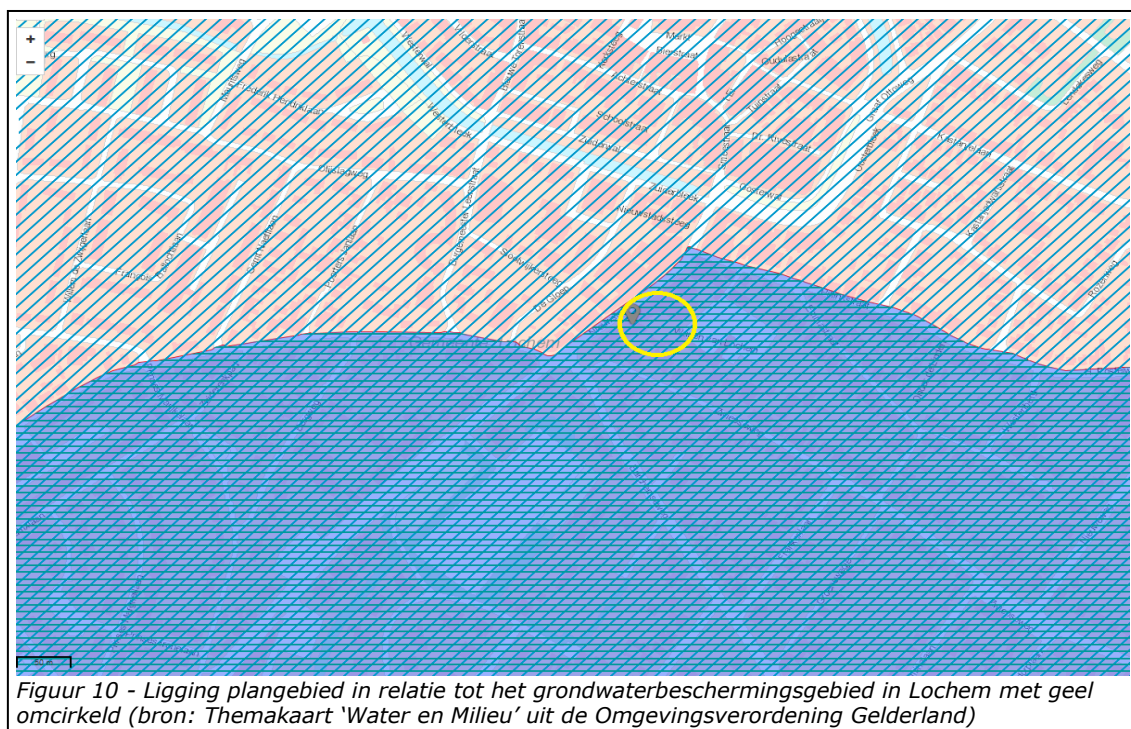
Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 ook het 'Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld. Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2018). 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.

In het geval van een milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied gelden bepaalde regels. Deze zijn opgesteld en worden gehandhaafd door de provincie.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied.



Ter bescherming van deze zone is in het bestemmingsplan een beschermingszone voor het grondwaterbeschermingsgebied opgenomen. Voor de volledigheid wordt gemeld dat de Omgevingsverordening Gelderland te alle tijde een rechtstreekse werking hebben.

Zoals reeds aangegeven ziet het voorliggende bestemmingsplan slechts toe op een functieverruiming op een perceel in het bestaand stedelijk gebied van Lochem, waarmee ook op de begane grond de functie wonen mogelijk is. Daarmee zijn geen specifieke (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

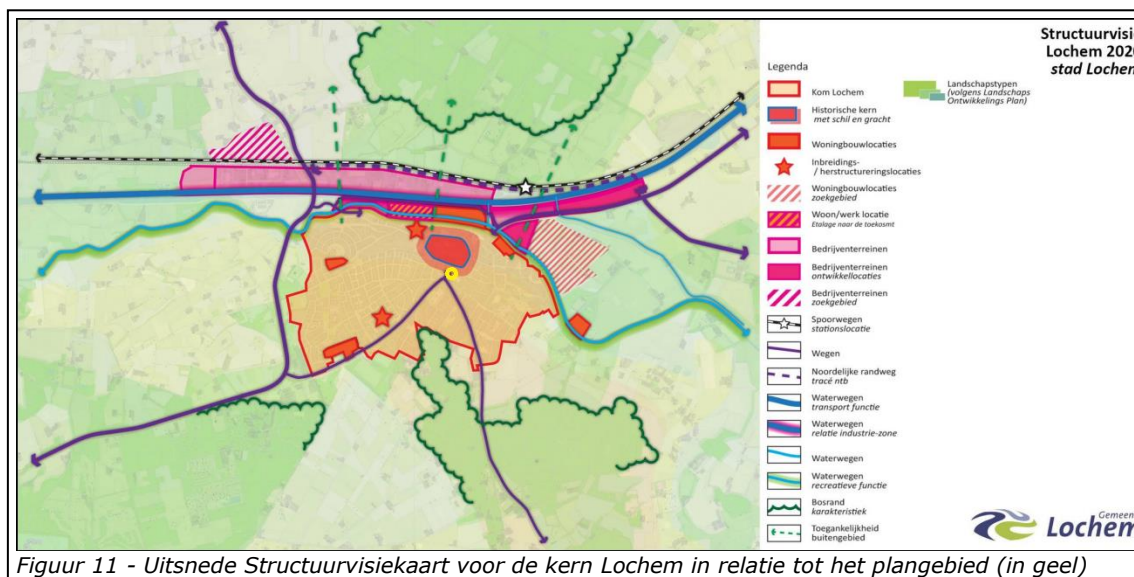
3.4.1 Structuurvisie 2012-2020

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.

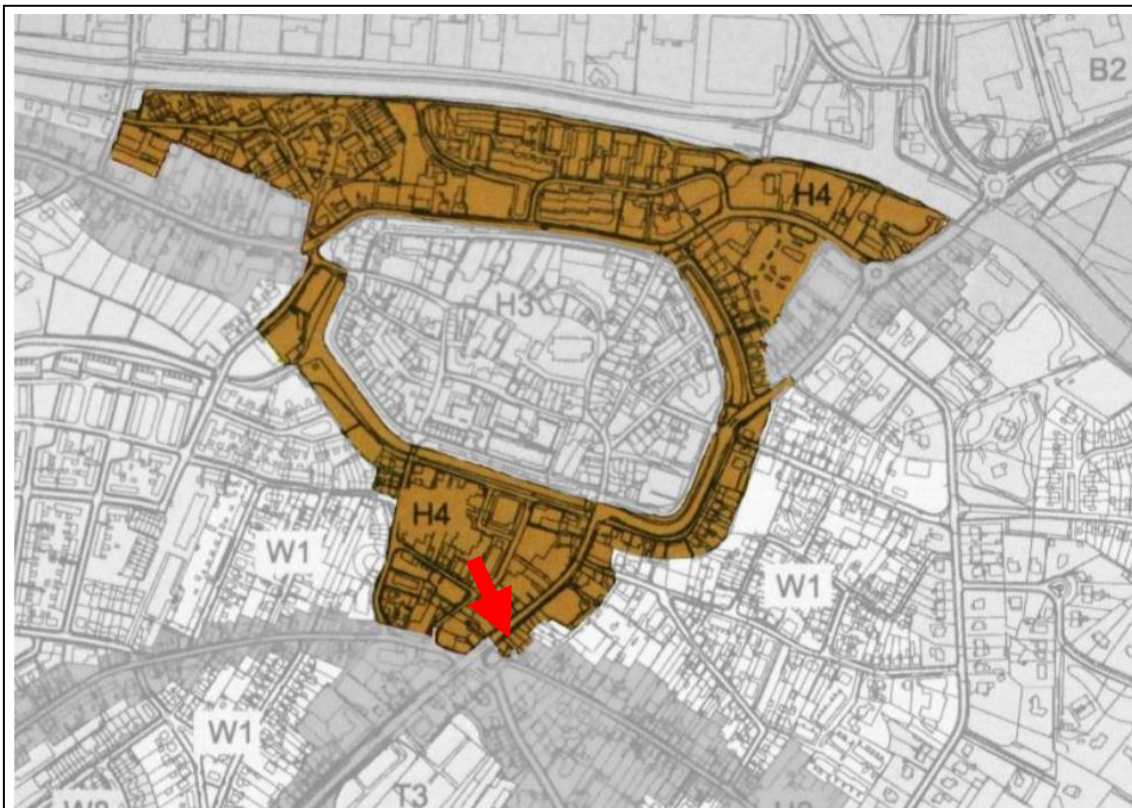


Relatie met het plangebied

In de gemeentelijke structuurvisie ligt het plangebied op de grens tussen wat wordt aangemerkt als 'Kom Lochem' en 'Woningbouwlocaties'. In beide gebieden staat de woonfunctie centraal staat. De verandering van bestemming van 'Gemengd' naar 'Wonen' op de percelen aan de Nieuwstad 29-33 te Lochem sluit daarmee naadloos aan op de structuurvisie.

3.4.2 Welstandsbeleid

Rondom het centrum van Lochem heeft in de loop der tijd een verandering van functies en een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. Omdat deze verdichting een langere periode besloeg, zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast, waardoor een gevarieerd bebouwingsbeeld met een rafelige stedenbouwkundige structuur is ontstaan. Het gebied van de voormalige vestinggordel valt in dit gebied. Voor een gedeelte bestaat deze nog uit water en deels uit doorgaande verkeerswegen. De gordel onderscheidt zich van de overige gebieden door zijn open en relatief groene karakter, met de opmerkelijke hoogteverschillen tussen de gordel en de hoger gelegen binnenstad. In de ruimtelijke karakteristiek van de omwalling is duidelijk het historisch ontwikkelingspatroon afleesbaar. Sommige delen zijn nog redelijk oorspronkelijk terwijl andere delen een specifiek nieuwe karakteristiek hebben gekregen. Dit gebied wordt aangeduid met 'Gemengde bebouwing rond centrum'. Het plangebied ligt in dit gebied, zoals weergegeven in figuur 12.



Figuur 12 - Uitsnede Structuurvisiekaart voor de kern Lochem in relatie tot het plangebied (in geel)

Dit houdt in dat er aanvullende eisen gelden op bouwplannen ten aanzien van ligging, detaillering, massa en materialen & kleuren.

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 16 november 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. Daarnaast 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.

Relatie met het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van 23 wooneenheden mogelijk. Het plangebied ligt in een binnenstedelijk gebied met reguliere parkeerbehoefte.

Er heeft een verkennend parkeeronderzoek plaatsgevonden in relatie tot de beoogde nieuwe functie van het plangebied¹. De parkeernotitie is toegevoegd als bijlage.

In de avond ligt er een parkeerdruk op het plangebied, maar die wordt opgevangen op het parkeerterrein achter het plangebied. De conclusie is dat met het realiseren van 11 extra parkeerplaatsen op eigen terrein, in combinatie met het parkeerterrein van de bestaande winkels, wordt voldaan aan de parkeernorm.

¹ Verkenning parkeren ontwikkeling Nieuwstad 29-33 te Lochem, Goudappel Coffeng, 29 mei 2020.

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*

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

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming 'Gemengd' veranderd in de bestemming 'Wonen'. Dit omwille van de bouw van 23 nieuwe appartementen aan de Nieuwstad 29-33 te Lochem. De verandering van bestemming zorgt voor een planologisch-juridisch kader om wonen op de begane grond mogelijk te maken. Daarmee is het geluid als gevolg van het wegverkeerslawaai en industrielawaai van belang. Spoorweglawaai is niet van toepassing. Het plangebied ligt immers op meer dan 500 meter afstand ten zuiden van het spoor, en daarmee buiten de geluidszone (100 meter) van deze spoorlijn.

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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

Tabel 1 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing

verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnen niveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

Industrielawaai

Industrieterreinen moeten ingevolge de Wgh worden gezoneerd als er bedrijven, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zijn of kunnen worden gevestigd. 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 plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen, onder voorwaarden, hogere geluidsbelastingen optreden.

Indien de geluidsbelasting hoger is, kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Aan deze hogere grenswaarde is echter een plafond verbonden. De hoogte van dit plafond is afhankelijk van de situatie waarin zich de geluidsgevoelige bestemming bevindt. Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt deze maximaal 55 dB(A).

Het instrument dat de gemeente gebruikt om ervoor te zorgen dat ter plaatse van de zonegrens niet meer dan 50 dB(A) wordt geproduceerd, is het zogenaamde zonebewakingsmodel. In dat model zijn alle bedrijven als het ware gemodelleerd in een rekenmodel.

Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Lochem heeft een geluidsbeleid opgesteld. Dit is verwoord in de geluidsnota 'Geluid in Lochem' d.d. maart 2007.

Het geluidsbeleid gaat enerzijds in op de toepassing van geluidsbeperkende maatregelen. Anderzijds worden ook voorwaarden aan de geluidssituatie rondom en in de gebouwen zelf gesteld.

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Zoals reeds aangegeven wordt in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' aangevuld met een aanduiding 'wonen'. Dit omwille van de bouw van 23 nieuwe appartementen aan de Nieuwstad 29-33 te Lochem, waar ook beoogd wordt om op de begane grond woonfuncties mogelijk te maken.

De planlocatie ligt in de geluidzone (200 meter) van de Nieuwstad, de Zutphenseweg en de Barchemseweg die een maximumsnelheid van 50 km/uur kennen. Bovendien zijn er ook een aantal wegen in de buurt die een maximumsnelheid van 30 km/uur kennen, te weten de Zwiepseweg, de Albert Hahnweg en de Emmastraat én parkeerinrichting van het 'Wapen van Lochem', ten oosten van de nieuwe appartementen. Hoewel deze laatste wegen conform de Wgh geen geluidszone hebben, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidsbelasting wel inzichtelijk te worden gemaakt, om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

In dit kader is akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op de gevel van het pand zijn berekend. De rapportage is als bijlage² bij deze toelichting gevoegd, de resultaten zijn in onderstaande samengevat weergegeven.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het geluid afkomstig van het verkeer van deze wegen op de nieuwe appartementen, enkel het geluid van de Nieuwstad op de 6 voorgevel van het nieuwe complex (voorzijde op de Nieuwstad) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt met een maximale toetsingswaarde van 59 dB (inclusief correctie artikel 110g Wgh). De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet.

De geluidsbelasting van de verschillende wegen op de overige waarneempunten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt bij de nieuwe appartementen aan de Nieuwstad 33 (waarneempunt 6) ten hoogste 65 dB, exclusief correctie artikel 110g Wgh.

Maatregelen

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of de geluidsbelasting gereduceerd kan worden door maatregelen te treffen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

² Nieuwstad 29-33 Lochem - optredende geluidbelastingen, K+ Adviesgroep, 25 januari 2021

In dit kader wordt opgemerkt dat een theoretische reductie van maximaal 5 dB op de gevel aan de Nieuwstad mogelijk zou zijn, door op de Nieuwstad een stiller ander wegverharding toe te passen. Echter is de vanwege de nabijgelegen kruising met de Zuthpenseweg en de VRI installatie aldaar, deze oplossing niet toepasbaar in verband met de onderhouds- en beheersaspecten van een dergelijke stiller type asfalt. Bovendien wordt met een reductie van maximaal 5 dB nog steeds niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh en is een hogere waarde noodzakelijk. Het plaatsen van een geluidsscherm of wal zijn in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk.

Toetsing aan gemeentelijk geluidbeleid

Conform het gemeentelijk beleid kunnen B&W een hogere waarde vaststellen voor woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Daarbij dient aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid getoetst te worden. In de genoemde rapportage is op de van toepassing zijnde voorwaarden (situering verblijfs- en buitenruimte, geluidsreducerend wegdek en overdrachtsmaatregelen) ingegaan. Daarbij is onder andere geconcludeerd dat de aanleg van geluidsreducerend wegdek vanuit civieltechnisch oogpunt (beheer, onderhoud en duurzaamheid) niet haalbaar is.

Hogere waarden

Om realisatie van het plan aan de Nieuwstad mogelijk te maken dienen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vast te stellen van 59 dB vanwege de Nieuwstad vast te laten stellen.

Daarbij dient middels een aanvullend akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat de geluidswering van de gevel voldoet aan de minimaal benodigde karakteristieke geluidswering volgens het bouwbesluit. Bij een hogere waarde van 59 dB dient de karakteristieke geluidswering van de gevel minimaal 33 dB te bedragen.

Akoestisch onderzoek parkeren appartementen

Het initiatief voorziet in extra parkeervoorzieningen aan de achterzijde van het gebouw. Om te bezien of nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is gekeken wat de geluidbelasting op de woningen in de omgeving zal zijn. Hierbij is gekeken naar het rijden van de auto's over de toerit en naar het terrein, alsmede naar de piekgeluiden ten gevolge van het dichtslaan van de portieren. Tevens zijn de piekgeluiden van de parkeervoorzieningen op de nieuwe 'eigen' appartementen beschouwd. Het aantal parkeerplaatsen is minder dan het aantal woningen waardoor de parkeerplaatsen niet direct kunnen worden toegekend aan de appartementen. Bij het eigen appartementencomplex is nagegaan of voldaan wordt aan deze eis in de dag-, avond- en nachtperiode.

Door K+ Adviesbureau is een akoestisch onderzoek opgesteld, de rapportage³ is als bijlage bijgevoegd.

³ Nieuwstad 29-33 Lochem - Akoestisch onderzoek parkeerplaats, K+ Adviseurs, 11 maart 2021



Figuur 14 – verbeelding geluidsmodeel (bron: K+ Adviseurs)

In het kader van het activiteitenbesluit gelden algemene geluidseisen voor het langtijdgemiddelde ($L_{A,LT}$) van respectievelijk 50 dB(A), 45 dB(A) en 40 dB(A) voor respectievelijk de dag, avond en nachtperiode. Voor de maximale belasting ($L_{A,max}$) wordt conform het (ontwerp) Bkl een belasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen van 70 dB(A) voor alle periodes gehanteerd.

Langtijdgemiddelde waarde

Aan de hand van de resultaten kan worden geconcludeerd dat de optredende geluidbelastingen op gevels van de omringende woningen bedragen maximaal:

- 41 dB(A) in de dagperiode
- 43 dB(A) in de avondperiode
- 30 dB(A) in de nachtperiode
- en
- 48 dB(A) voor de etmaalwaarde

Deze waarden voldoen aan de geluideisen conform het activiteitenbesluit.

Maximale geluidsbelasting

De resultaten wijzen uit dat de maximale geluidsbelasting op de gevels van omringende woningen bedragen maximaal 67 dB(A). Deze piekniveau's voldoen aan de eisen uit het (ontwerp) Bkl.

De maximale belasting is ook bepaald voor de nieuwe woningen. Daarbij is geconstateerd dat voor enkele waarneempunten de maximale belasting 71, 72 of zelfs 77 dB(A) bedraagt. Hoewel deze waarden de eisen uit het (ontwerp) Bkl overschrijden, betreft het geluid van 'eigen' parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen.

4.2.3 Conclusie

Het voorgenoemen plan is uitvoerbaar bezien vanuit het aspect geluid.

Voorwaarde is wel dat er een hogere waardenprocedure dient te worden doorlopen, waarbij een hogere waarde voor wegverkeerslawaai afkomstig van de Nieuwstad van 59 dB wordt vastgesteld. In dit kader zal het verzoek om hogere waarden gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden.

Wat betreft de in het akoestisch onderzoek genoemde verwijzing naar het binnenniveau wordt de bepaling uit het Bouwbesluit bedoelt. Voor woningen stelt het Bouwbesluit dat de geluidsisolatie van de uitwendige scheidingsconstructies (zoals gevels) zodanig moet zijn dat het binnenniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB. Voor de volledigheid wordt dan ook gemeld dat aanvullend, bij de verlening van de omgevingsvergunningen voor bouwen, aangetoond dient te worden dat er aanvullende (geluidwerende) maatregelen worden getroffen om te voldoen aan een aanvaardbaar binnenniveau.

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide

(dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Gesteld wordt dat de beoogde realisatie van de appartementen op de percelen aan de Nieuwstad 29 – 33 te Lochem, waarmee de bestaande planologisch-juridische woonfunctie uitgebreid wordt op de begane grond, 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Immers, op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project.

Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde functieverruiming in het plangebied voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

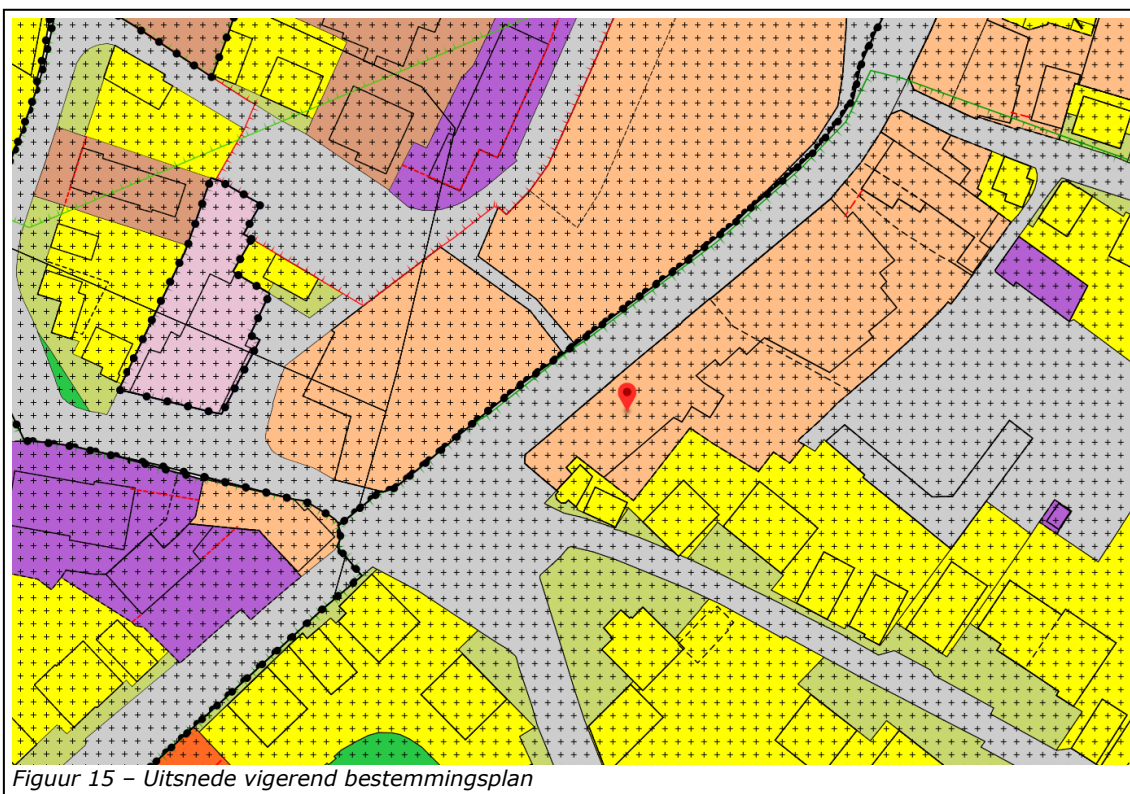
4.4.1 Beleid en regelgeving

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.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Omdat er in het plangebied een nieuwe situatie ontstaat met de bouw van 23 nieuwe appartementen, is er naar de omliggende bedrijven gekeken.



Figuur 15 – Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct aangrenzend en ook in de directe omgeving van het perceel liggen verschillende bedrijven met diverse detailhandel- en horecafuncties.

Alle functies worden aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' getypeerd als bedrijfscategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter tot een gevoelige functie geldt. De afstand wordt niet gehaald voor de direct aangrenzende pand op de Nieuwstad 27. De overige bedrijven liggen op voldoende afstand.

Omdat het omgevingstype rond het plangebied echter als gemengd gebied is aan te merken, mag volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' de richtafstand één trap naar beneden bijgesteld worden. Daarmee kan een richtafstand van 0 meter worden gebruikt.

De bedrijfsfuncties worden niet door de woonfunctie op de begane grond belemmert en ook blijft een goed woon- en leefklimaat voor de woningen gewaarborgd.

Daarmee kan ook worden geconcludeerd dat de nieuwe woonfuncties geen belemmering vormt voor omringende bedrijvigheid.

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*

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

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

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

Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaires alsof deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

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

4.5.2 *Externe veiligheid in relatie tot het plangebied*

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Hieruit blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Verder komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



4.5.3 Conclusie

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

4.6 BODEM

4.6.1 Beleid en regelgeving

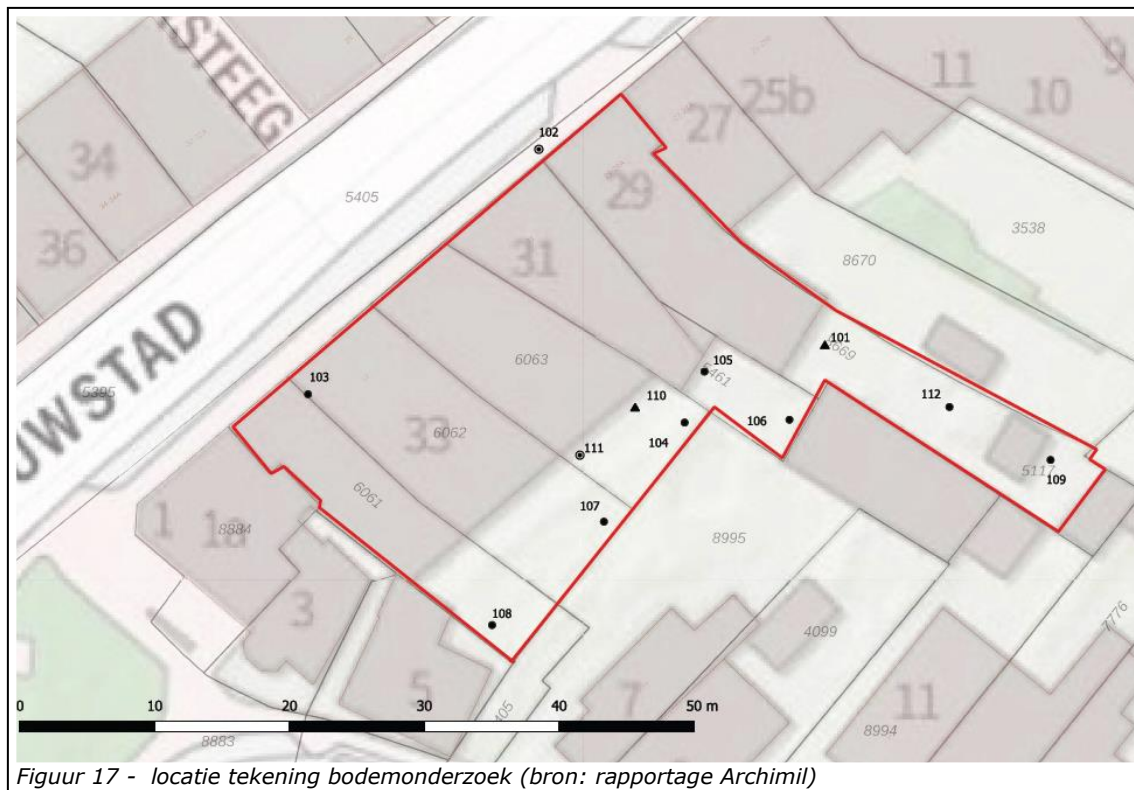
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. Voor locaties waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Mocht er een verontreiniging zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de bodem geschikt kan worden gemaakt.

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de verandering van de bestemming 'Gemengd' met een aanduiding ten behoeve van bewoning op de begane grond. ten behoeve van het voorgenomen initiatief zal de bestaande bebouwing zal hiervoor gesloopt worden en vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd.

Bodemonderzoek

In het kader van het initiatief is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform norm NEN 5740. De rapportage is als bijlage⁴ bij deze toelichting gevoegd. De resultaten zijn onderstaand samengevat weergegeven.



Figuur 17 - locatie tekening bodemonderzoek (bron: rapportage Archimil)

Er is een vooronderzoek uitgevoerd waarbij de onderzoekslocatie en de direct aanliggende percelen vanaf de grens van het onderzoeksgebied tot aan 25 meter buiten het onderzoeksgebied, zijn onderzocht op basis van onder meer een bureau- en archiefonderzoek en een inspectie ter plaatse. Op basis daarvan is de locatie grotendeels als heterogeen verdacht aangemerkt, waarbij onder meer een historisch gesaneerde ondergrondse tank en een locatie met verontreiniging met zilver zijn geconstateerd. Er is geen aanleiding om overschrijding voor PFAS te verwachten.

Uit het onderzoek is vervolgens geconstateerd dat er een zwakke bijmenging met puin en baksteen in de bovengrond is aangetroffen. In de meest verdachte bodemlaag én grondwater is geen verontreiniging met minerale oliën of vluchtige aromaten aangetroffen.

In de grond in de bodemlaag zijn evenwel lichte verontreinigen met zware metalen en PAK's aangetroffen.

Als gevolg van deze bevindingen dient de hypothese verdachte locatie voor de bovengrond, worden aangenomen. Gezien de beperkte overschrijdingen en de aanwezigheid van diffuse verhoogde gehalten in de omgeving geven deze **geen** aanleiding tot nader onderzoek.

⁴ Verkennend Bodemonderzoek Nieuwstad 29-33 Lochem, Archimil B.V., 4 december 2020.

Evenwel kan in verband met de aangetroffen bijmenging met puin en baksteen in de bovengrond, deze niet zondermeer als onverdacht voor asbest worden beschouwd. Hier is nog geen verkennend onderzoek naar verricht.

4.6.3 Conclusie

De bodemkwaliteit is voldoende voor het beoogde gebruik voor woonfuncties. De geconstateerde overschrijdingen leveren geen bezwaar op. Er is echter wel aanleiding voor een verkennend onderzoek naar eventuele aanwezigheid van asbest. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning dient alsnog aangetoond te worden of er sprake is van verhoogde waarden van asbest in de bodem binnen het plangebied.

Vooralsnog staat het de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg en zijn er geen bezwaren vanuit het aspect bodemkwaliteit.

4.7 WATER

4.7.1 Algemeen

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.

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 riool overstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

4.7.2 Water in relatie tot het plangebied

Zoals reeds aangegeven wordt in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' veranderd in de bestemming 'Wonen'. Dit omwille van de bouw van 23 nieuwe appartementen aan de Nieuwstad 29-33 te Lochem, waar ook de begaande grond bewoond dient te worden.

Verder ligt het plangebied niet binnen het beschermingsgebied van (regionale) waterkeringen. Wel maakt het plangebied deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied.

In de Omgevingsverordening Gelderland zijn hiervoor specifieke regels opgenomen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken, open of gesloten

bodemenergie-systemen en mogelijke vervuiling van grondwater door verstoring van ondoorlatende grondlagen. Initiatiefnemers van woningbouw in dergelijke gebieden dienen bij de uitvoering van de werkzaamheden deze regels in acht te nemen.

Voorliggend plan ziet op sloop van bestaande bebouwing en vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie. Daarbij zijn geen ingrepen voorzien die een negatieve invloed hebben op bovengenoemde aspecten of die in het provinciale beleid zijn verboden (zie paragraaf 3.2.2).

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	Beoogt het plan dempen van perceelssloten of andere wateren?	Nee	1
	Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	Ligt het plangebied in het beschermingsgebied van een drinkwateronttrekking?	Ja	1
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	Bevinden zich, of komen er functies voor, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1

Natte natuur	Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	Bevindt het plangebied zich in beschermingsgebied voor natte natuur?	Nee	1
	Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
<i># 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.</i>			

Tabel 2 - Watertoetstabel

Volledigheidshalve is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied. De aanduiding vervult daarmee een signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat ook de regels uit de verordening in acht genomen moeten worden.

Aangezien de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland ter bescherming van de aldaar beschreven zones een rechtstreekse werking hebben (deze gelden dus los van het bestemmingsplan) is het niet nodig om in voorliggend bestemmingsplan beschermende regels op te nemen voor deze gebieden/zones.

4.7.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

4.8 ECOLOGIE

4.8.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). 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 heeft betrekking op de verandering van de bestemming 'Gemengd' naar de bestemming 'Wonen'. Dit omwille van de bouw van 23 nieuwe appartementen aan de Nieuwstad 29-33 te Lochem, waar ook de begaande grond bewoond dient te worden. De bestaande bebouwing zal hiervoor gesloopt worden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied dat onderdeel is van een natuurgebied, Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland (Gelders Natuurnetwerk) en ligt ook niet in de directe omgeving van een beschermd gebied. Er is derhalve geen sprake dat de voorgenomen ingreep wezenlijke invloed heeft op een van deze gebieden.

Stikstof

Middels een AERIUS calculatie is onderzocht of er sprake is van eventuele stikstofdepositie op het naastgelegen natura 2000 gebied. Daarbij zijn zowel de

bestaande situatie en de beoogde situatie conform dit bestemmingsplan in kaart gebracht. De rekenresultaten zijn als bijlage⁵ bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de stikstofdepositie door de ontwikkeling niet groter is dan 0,00 mol per hectare per jaar. Verder is sprake van een zodanige grote afstand tot Natura 2000-gebieden dat negatieve effecten door andere factoren dan stikstof eveneens zijn uit te sluiten. Het onderwerp Natura 2000 vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Soortenbescherming

In het kader van soortenbescherming is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna en om vast te stellen of de geplande activiteit van invloed is hierop. De rapportage is als bijlage⁶ bij deze toelichting gevoegd.

Bij de quickscan is geen beschermde flora en fauna waargenomen die een belemmering kan vormen voor de voorgenomen activiteit. Wel zou het terrein gebruikt kunnen worden als rust- en schuilplaats en foerageerterrein door de egel, steenmarter en huismus. Gelet op de kleinschaligheid van het onbebouwde terrein (ca. 130 m²) zal geen sprake zijn van essentieel leefgebied. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Voor de activiteit zullen enkele bomen worden gerooid en zullen struiken worden verwijderd welke als nest- en schuilgelegenheid kunnen dienen voor diverse vogels en kleine zoogdieren. Op basis van artikel 3.1 van de Wet Natuurbescherming is het verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Werkzaamheden zullen alsdan buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) uitgevoerd dienen te worden. Op basis van artikel 3.10 van de Wet Natuurbescherming is het verboden om opzettelijk nesten en rustplaatsen van soorten genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te beschadigen of te vernielen. Werkzaamheden zullen alsdan buiten het seizoen van winterslaap van de egel (medio december tot medio maart) uitgevoerd dienen te worden.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect ecologie voor het plan. Bij de quickscan is geen beschermde flora en fauna waargenomen die een belemmering kan vormen voor de voorgenomen activiteit. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Voor de volledigheid wordt wel melding gemaakt van het feit dat tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

⁵ Stikstofdepositie Nieuwstad 29-33 te Lochem, NIPA milieutechniek b.v., 3 december 2020.

⁶ Rapportage Quickscan Flora en Fauna Nieuwstad 29-33 Lochem, Archimil BV, 3 december 2020.

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 januari 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*

In het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De voor deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en). Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten.

Het beleid voor deze categorie schrijft voor dat er bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -mv een archeologisch onderzoek dient te worden

uitgevoerd. Deze voorschriften zijn verankerd in het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Archeologie. De geplande ingrepen overschrijden de vrijstellingsgrens. Een archeologische onderbouwing met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden is daarom verplicht conform het vigerend beleid.

Archeologisch vooronderzoek

In dit kader is door adviesbureau RAAP een archeologisch onderzoek uitgevoerd⁷. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

Het plangebied ligt op de noordoostelijke flank van een stuwwal, op de overgang naar een beekvlakte. Op basis hiervan geldt een verwachting voor resten uit de steentijd. Hoewel resten uit latere perioden gezien de relatief lage ligging niet direct worden verwacht, kan de aanwezigheid hiervan – ook gezien de aanwezigheid van vondstmateriaal uit de bronstijd en middeleeuwen in de directe omgeving – niet worden uitgesloten.

De exacte bodemopbouw binnen het plangebied is onbekend. Op basis van het bureauonderzoek kan niet worden uitgesloten dat zich binnen het plangebied nog archeologische resten bevinden. Om de gespecificeerde verwachting te toetsen wordt een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een verkennend booronderzoek. Een verkennend onderzoek zal pas kunnen plaatsvinden na de bovengrondse sloop van de aanwezige bebouwing, inclusief vloeren en oppervlakteverharding. Van belang is dat hierbij geen werkzaamheden tot in de bodem worden uitgevoerd.

Afweging en vertaling in het bestemmingsplan

Het onderzoek is ter beoordeling aangeboden aan de regio archeoloog van de Omgevingsdienst Achterhoek. In het advies van de ODA wordt geconstateerd dat op basis van uitgevoerde archeologische onderzoek het plangebied nog niet kan worden vrijgegeven. Om die reden is de dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische waarden onveranderd opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Een vervolgonderzoek wordt geadviseerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek. Een verkennend onderzoek zal pas kunnen plaatsvinden na de bovengrondse sloop van de aanwezige bebouwing, inclusief vloeren en oppervlakteverharding. Van belang is dat hierbij geen werkzaamheden tot in de bodem worden uitgevoerd.

4.9.3 Conclusie

Vooralsnog leidt het aspect archeologie niet tot bezwaren voor het bestemmingsplan. Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de bodem, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gehandhaafd in het voorliggende bestemmingsplan.

⁷ Archeologisch vooronderzoek - plangebied Nieuwstad 29-33 te Lochem, gemeente Lochem, RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 16 december 2020

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 Lochem 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.

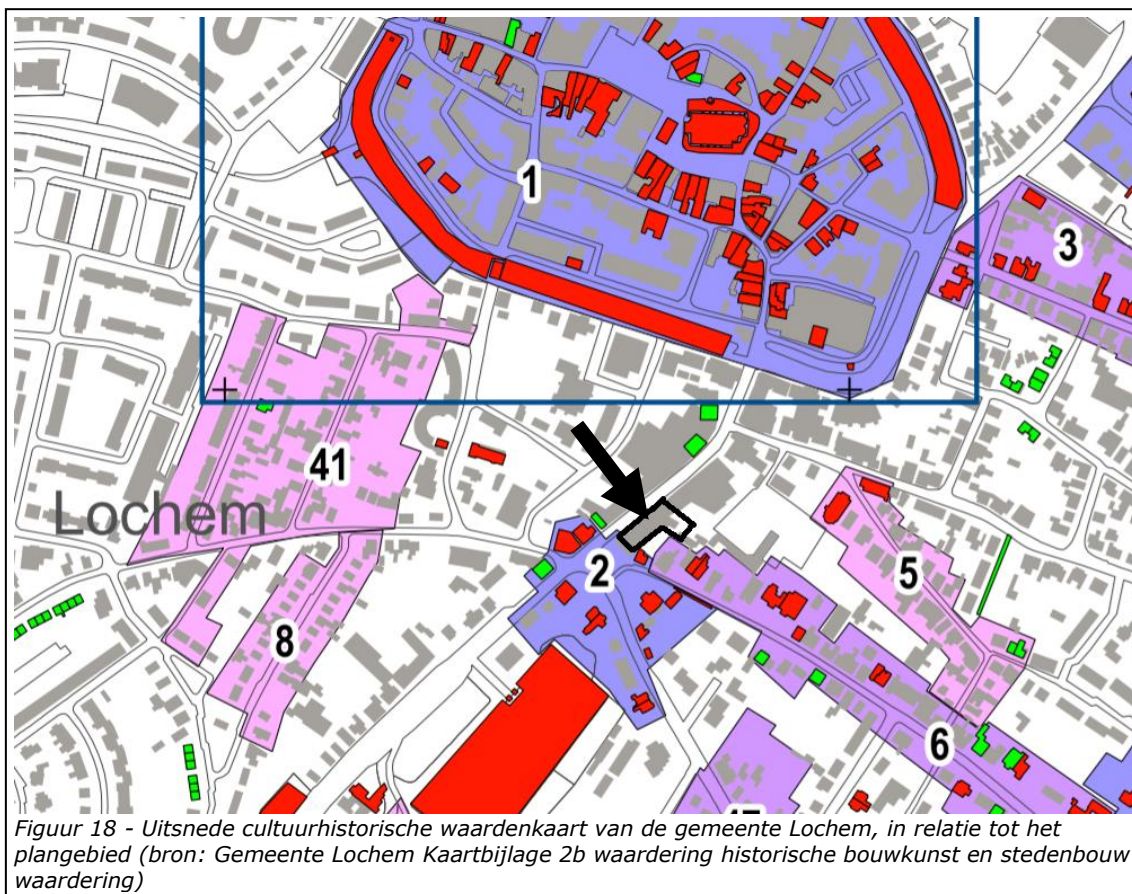
In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten 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.

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.



4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied net buiten de zone valt die is aangeduid met een 'zeer hoge cultuurhistorische waarde' wat betreft stedenbouw en historische bouwkunst.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.11.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) 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 m.e.r. 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.

4.11.2 Beoordeling plan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de verandering van de bestemming 'Gemengd' met een aanvulling ten behoeve van wonen op de begane grond waarmee de nieuwbouw van 23 nieuwe appartementen mogelijk wordt gemaakt aan de Nieuwstad 29-33 te Lochem. De bestaande bebouwing zal hiervoor gesloopt worden.

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 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden 23 nieuwe appartementen voorzien. Hiermee valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'⁸. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze notitie is voor het bestemmingsplan dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

4.11.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

⁸ Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Nieuwstad 29-33 te Lochem, mRO b.v, april 2021

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.

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

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. Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011'.

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' blijft de bestemming voor alle percelen in het plangebied. De gronden zijn bestemd voor dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen op de begane grond. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – dienstverlening en kantoor op verdieping', is dienstverlening en kantoor ook op de verdieping toegestaan. Wonen is vanaf de eerste verdieping toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' dit ook op de begane grond mag. Verder zijn mogen de gronden gebruikt worden voor erven, tuinen en ontsluiting.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en met inachtneming van de overige bouwregels. Er geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 10 resp. 13 meter.

Buiten het bouwvlak mag maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en met inachtneming van de bouwregels. De goothoogte van de gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter, mits het gebouw op ten minste 2 meter van de zijdelingse en/of achtergrenzen van het bouwperceel is gesitueerd. Op een afstand van 2 meter of minder van de zijdelingse en achtergrenzen van het bouwperceel mag de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 4 Waarde-Archeologie 4

De voor 'Waarde-Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

In de bestemming geldt ook een 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 100 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

De anti-dubbelregelbepaling 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 6 Algemene bouwregels

In dit artikel is onder meer een regeling opgenomen voor bestaande en afwijkende maatvoeringen, waarmee geregeld is dat deze, wanneer met vergunning gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In deze regel 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 8 Algemene aanduidingsregels

In artikel 8 zijn de zogenaamde algemene aanduidingsregels opgenomen. Zones met een algemene aanduiding zijn op de verbeelding aangegeven gebieden waar naast de eigenlijke, materiële bestemming een specifiek belang geldt. Het gaat in dit geval om de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Binnen deze aanduiding zijn ingrepen die van invloed zijn op de kwaliteit van het grondwater niet toegestaan. Binnen deze zone geldt een omgevingsvergunningstelsel voor de bescherming van het grondwater. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in bij het waterleidingbedrijf. Daarmee wordt voorkomen dat de grondwaterkwaliteit verslechtert. Ook het bouwen wordt niet bij recht toegestaan maar is met een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van de bouwregels mogelijk.

Artikel 9 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. Ook is er, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011', voorzien in een erkerreling.

Artikel 10 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 381.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo.

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 12 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 heeft betrekking op de aanvulling van de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'wonen'. Dit omwille van de bouw van 23 nieuwe appartementen aan de Nieuwstad 29-33 te Lochem, waar ook de begane grond bewoond dient te worden. De bestaande bebouwing zal hiervoor gesloopt worden.

Het plan 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 de 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 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

Aangezien het voorliggende plan uitsluitend betrekking heeft op een functiewijziging in bestaand stedelijk gebied en slechts voorziet in een bestemming van een bestaande situatie vanwege een omissie in het geldende bestemmingsplan, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vooroverlegpartners wel op de hoogte zijn gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

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.

6.2.3 Vaststelling bestemmingsplan

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 14 april 2021 voor de duur van zes weken tot en met 27 mei 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Er zijn in totaal vier schriftelijke zienswijzen ingekomen die binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ingediend en daarom ontvankelijk zijn.

De zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn in een separate nota verwoord en als bijlage⁹ bij deze plantoelichting opgenomen.

Als gevolg van de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan is het plan niet aangepast. Het plan is daarom ongewijzigd vastgesteld.

⁹ *Nota van Zienswijzen (behorend bij het bestemmingsplan 'Nieuwstad 29-33 Lochem'), gemeente Lochem/mRO bv, juni 2021*

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1. VERKENNING PARKEREN

BIJLAGE 2. AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 3. AKOESTISCH ONDERZOEK PARKEREN

BIJLAGE 4. VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 5. RAPPORTAGE STIKSTOFDEPOSITIE

BIJLAGE 6. QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE 7. ARCHEOLOGISCH VOORONDERZOEK

BIJLAGE 8. NOTITIE VORMVRIJE M.E.R BEOORDELING

BIJLAGE 9. NOTA VAN ZIENSWIJZEN

