

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

SCHOOLSTRAAT - ZUIDERWAL LOCHEM

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.422

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

Datum : sep. 2021

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 20 september 2021 / besluitnr. 2021-193371

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	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE.....	6
2.2	NIEUWE SITUATIE	10
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	12
3	BELEIDSKADER.....	14
3.1	INLEIDING	14
3.2	RIJKSBELEID	14
3.3	PROVINCIAAL BELEID	16
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	17
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	23
4.1	INLEIDING	23
4.2	GELUID.....	23
4.3	LUCHTKWALITEIT	24
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	25
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	27
4.6	BODEM	29
4.7	WATER	30
4.8	ECOLOGIE.....	33
4.9	ARCHEOLOGIE	36
4.10	CULTUURHISTORIE	37
4.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	37
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. AERIUSBEREKENING
 BIJLAGE 2. NOTITIE VORMVRIJE M.E.R BEOORDELING

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aanleiding voor de wijziging van het bestemmingsplan is de bouw van twee appartementengebouwen met in totaal 8 appartementen op de hoek van de Zuiderwal en Schoolstraat in Lochem.

In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' uit 2010 is voor deze locatie al een woonbestemming opgenomen, inclusief bouwvlak, afgestemd op een bouwvergunning uit 2008 die voor deze percelen is afgegeven. Uitgegaan werd van 5 grondgebonden woningen. De bouwvergunning is echter niet geëffectueerd en daarop ingetrokken. Het geldende bestemmingsplan voorziet in de bouw van grondgebonden woningen. Nu wordt uitgegaan van de bouw van 8 appartementen.

De bouw van appartementen is niet mogelijk volgens het huidige bestemmingsplan. Om appartementen te kunnen bouwen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Schoolstraat-Zuiderwal Lochem' dient hiertoe.



Figuur 1 - Ligging plangebied

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied in het voorliggende bestemmingsplan ligt in het zuidelijk deel van de historische binnenstad van Lochem, op de hoek van de Schoolstraat en de Zuiderwal. Het plangebied heeft een totale omvang van ca. 1000 m² en heeft betrekking op een tweetal percelen, bekend onder gemeente Lochem, sectie F, nummers 1840 en 2193.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in figuur 1 en 2 weergegeven. De begrenzing is afgestemd op een combinatie van de bestemmingsgrens uit het vigerende bestemmingsplan en de kadastrale grenzen.



Figuur 2 – Ingezoomde luchtfoto plangebied

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemming

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem'. Dit plan is op 14 juni 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem. In figuur 4 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' als bedoeld in respectievelijk artikel 10 en artikel 13 van de bijbehorende regels. De bestemmingsgrenzen en bijbehorende (bouw)aanduidingen zijn afgestemd op een bouwvergunning uit 2008.

Binnen de bestemming 'Tuin' (voortuin) zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals erfafscheidingen) met een bouwhoogte van maximaal 2 meter. Gebouwen zijn dus niet toegestaan. Wel zijn onder voorwaarden erkers aan de voorgevel van een woning mogelijk.

Binnen de bestemming 'Wonen' mag gewoond worden, al dan niet gecombineerd met een beroep aan huis of kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Woningen zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan.

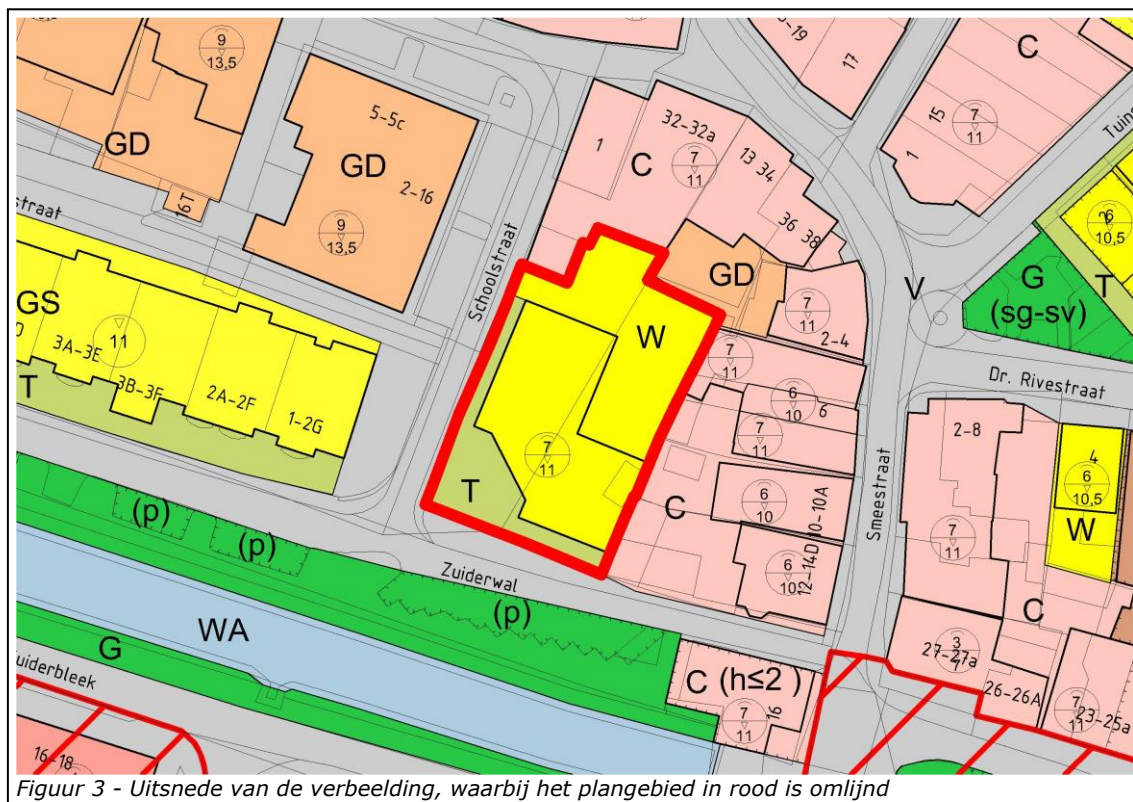
Daarbij zijn niet meer woningen toegestaan dan het aantal woningen dat op de eerste dag van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig was. Op grond van de overgangsregels in artikel 22.1 worden hieronder ook bouwwerken verstaan die op grond van een bouwvergunning gebouwd kunnen worden. Verder zijn de maximum toegestane goot- en bouwhoogten van de woning(en) op de kaart aangeduid. Deze bedragen respectievelijk 7 en 11 meter. Buiten het bouwvlak zijn per bouwperceel maximaal 75 m² aan (bij)gebouwen toegestaan.

Naast het genoemde bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' geldt voor het gehele plangebied 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld. Dit ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het gebied.

Het plangebied ligt in een gebied met archeologische waarden.

Ter bescherming van dit terrein is in het parapluplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' onlangs als ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd. In dit (paraplu) bestemmingsplan is het geldende parkeerbeleid van de gemeente verwoord.



Figuur 3 - Uitsnede van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Zoals reeds aangegeven is in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' voor het plangebied al een woonbestemming opgenomen, inclusief bouwvlak. Dit

bouwwvlak is afgestemd op een eerder verleende bouwvergunning. De bouwvergunning is echter niet geëffectueerd en daarop ingetrokken. Daarmee kan geen gebruik meer worden gemaakt van de overgangsbepalingen in artikel 22.1 van het geldende bestemmingsplan.

Voor het nieuwe initiatief is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Schoolstraat – Zuiderwal Lochem' 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 HUIDIGE SITUATIE

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur

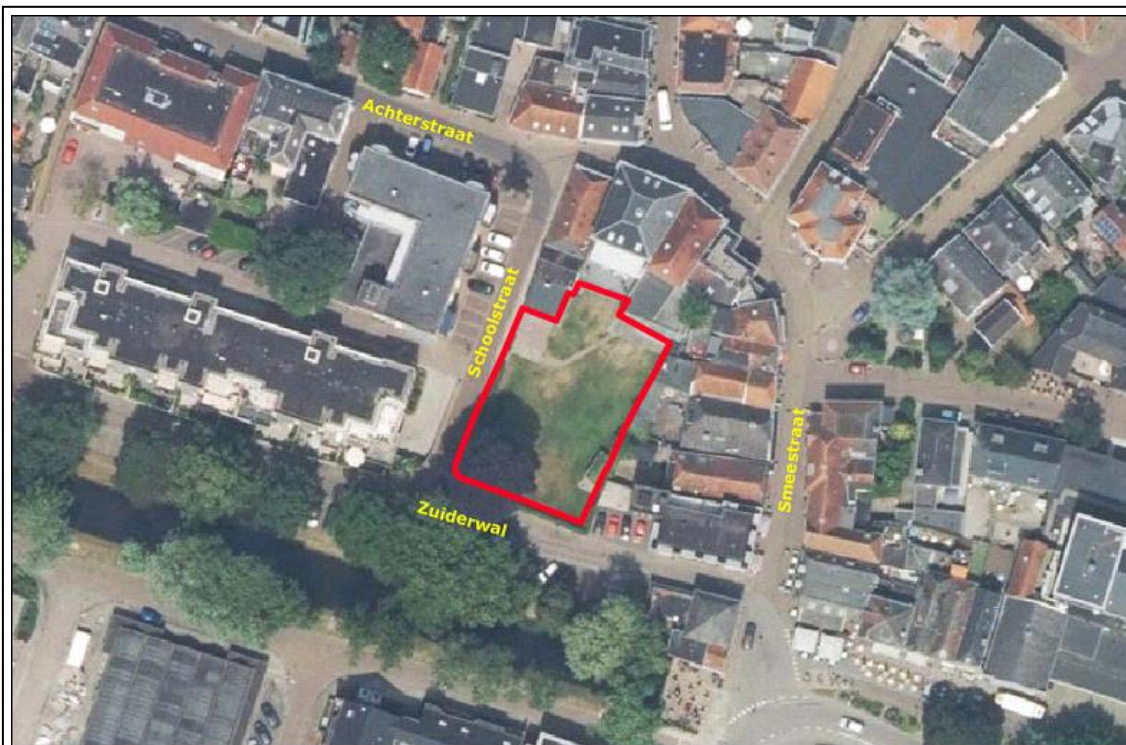
Het plangebied aan de Schoolstraat is gesitueerd op de hoek met de Zuiderwal in het (historisch) centrum van de kern Lochem. De Zuiderwal is één van de vier wallen in Lochem die verwijst naar de vroegere vestingstad.

Het gebied grenst in het noorden en oosten aan diverse gebouwen en bijbehorende erven die aan de Smeestraat zijn gesitueerd. Deze gebouwen hebben een detailhandelsfunctie en behoren tot het kernwinkelgebied van Lochem.

De Schoolstraat zelf kan, net als de nabijgelegen Achterstraat, tot het overgangsgebied tussen winkelen en wonen worden gerekend.

De bestaande woningen in dit gebied, zowel grondgebonden alsook gestapelde woningen (appartementen) gecombineerd met verschillende detailhandelsfuncties bevestigen dit beeld. Het bebouwingsfront langs de Zuiderwal wordt gevormd door een rij met karakteristieke arbeiderswoningen en een langgerekt blok met gestapelde woningen. De rij karakteristieke arbeiderswoningen heeft een kleinschalig karakter en is voorzien van kappen. De voorgevels van deze woningen grenzen aan de straat. Het blok met gestapelde woningen is grootschaliger en plat afgedekt. De voorgevels grenzen niet aan de straat en liggen enigszins terug.

De locatie op de hoek van de Zuiderwal en Schoolstraat in Lochem ligt momenteel braak. Het perceel is voorzien van de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin'.



Figuur 4 - luchtfoto begrenzing plangebied

2.1.2 **Bebouwing**

De bebouwing in dit deel van het centrumgebied kent in algemene zin grote variëteit wat betreft materiaal, kleur, kapvorm en bouwhoogte. De goothoogte varieert hierbij tussen de 4 en 11 meter. De Zuiderwal is aan één zijde bebouwd en aan de andere zijde voorzien van groenvoorzieningen, gecombineerd met parkeerplaatsen, en de gracht. Naast diverse grondgebonden woningen is er aan de Zuiderwal relatief grootschalige aaneengesloten bebouwing (terraswoningen) aanwezig. Deze woongebouwen bestaan in hoofdzaak uit 3 bouwlagen en zijn plat afgedekt. Ditzelfde geldt voor de bebouwing aan de westzijde van de Schoolstraat, tegenover het plangebied. De bebouwing aan de Smeestraat, Achterstaat en ook de Westerwal, kent juist een meer kleinschalige karakter. De goothoogte van de gebouwen in deze straten varieert tussen de 4 en 9 meter, waarbij wordt opgemerkt dat de gebouwen bijna allemaal een kap hebben. Gecombineerd met het individuele karakter en detaillering in de architectuur van deze gebouwen, sluit dit goed aan bij het historische karakter van de Lochemse binnenstad.



Figuur 5 – Huidige situatie plangebied gezien vanaf de Zuiderwal, met aan de linkerkzijde de Schoolstraat (Bron: Google Maps)

Binnen het plangebied zelf is geen bebouwing aanwezig. Zoals genoemd is er sprake van een braakliggend terrein. In het zuidwesten van het perceel, aan de zijde van de Zuiderwal, is wel een solitaire boom aanwezig.

Bijgaande figuren (6 tot en met 9) geven een indruk van het plangebied en directe omgeving.



Figuur 6 – Huidige situatie Schoolstraat met aan de rechterzijde het plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 7 - Huidige situatie Schoolstraat, gezien vanuit het noorden (richting de Zuiderwal)
(bron: Google Maps)



*Figuur 8 - Huidige situatie Smeestraat, met aan de linkerkzijde de Zuiderwal (als 1-richtingsweg)
(bron: Google Maps)*

2.1.3 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied grenst in het zuiden direct aan de Zuiderwal en in het westen aan de Schoolstraat. Vanwege het relatief smalle profiel zijn beiden wegen aangeduid als een éénrichtingsweg, waarbij de Zuiderwal is te bereiken via de Smeestraat en de Schoolstraat via de Blauwe Torenstraat en vervolgens de Achterstraat. De inrichting van deze wegen en de bijbehorende maximum snelheid van 30-km per uur, is hierop afgestemd.

Verder zijn er zowel aan de Schoolstraat alsook aan de Zuiderwal diverse (haaks)parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen zijn te gebruiken voor omwonenden (met een parkeervergunning), alsook voor bezoekers van de binnenstad (fb lauwe zone).

2.2 NIEUWE SITUATIE

Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven worden er op de braakliggende gronden op de hoek Schoolstraat – Zuiderwal 8 nieuwe appartementen gerealiseerd. De grote boom op de hoek blijft behouden.

2.2.1 Bebouwing

De nieuwe appartementen zullen bestaan uit 8 wooneenheden. Vier wooneenheden worden appartementen aan de begaande grond van ca. 65-80 m² met een terras. De andere vier wooneenheden worden maisonnettes van ca. 100 m², waarvan één woonverdieping en één slaapverdieping. De appartementen krijgen een nokhoogte van circa 10,8 m en een goothoogte van circa 6,8 m. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt daarbij respectievelijk 7 en 11 meter.



De grondgebonden woningen zullen na de herontwikkeling van het plangebied gebruik maken van de in- en uitrit naar Schoolstraat, direct achter de bebouwing gelegen aan de Achterstraat 1.

2.2.2 Verkeer en parkeren

In de nieuwe situatie zullen er 11 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Deze zullen voornamelijk achter de appartementen komen te liggen. Dit is weergegeven in figuur 10. De parkeerplaatsen zijn te bereiken via de Schoolstraat. Ook zal er één parkeerplaats aan de Zuiderwal gerealiseerd worden.

In paragraaf 3.4.3 wordt hier verder over uitgeweid.



2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

De nieuw te bouwen appartementen op de hoek Schoolstraat en Zuiderwal worden middels de bestemming 'Wonen - Gestapeld', gecombineerd met een bouwvlak en diverse bouwaanduidingen op de verbeelding mogelijk gemaakt. In totaal zijn daarbij maximaal 8 gestapelde woningen toegestaan. Middels de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' (8) op de verbeelding is dit ook als zodanig vastgelegd. Verder zijn de toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen (resp. 7 en 11 meter) op de verbeelding aangeduid.

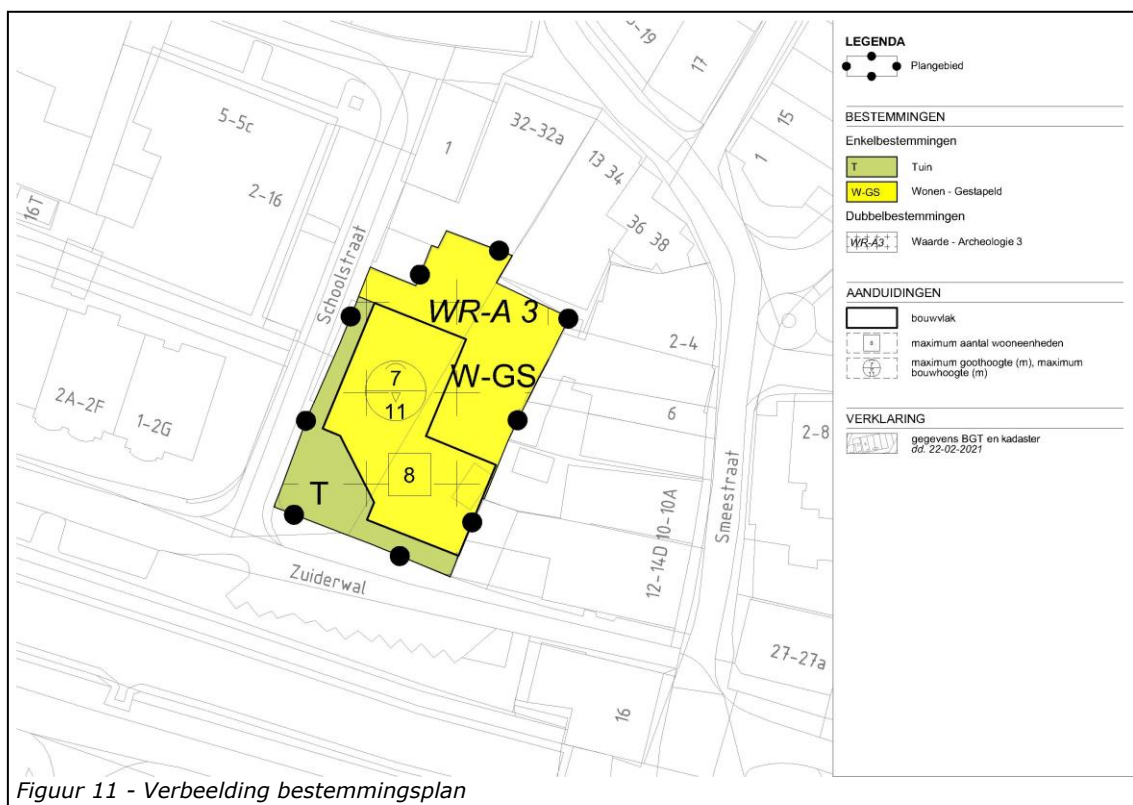
Buiten het aangeduide bouwvlak is per bouwperceel maximaal 75 m² aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze omvang is afgestemd op de standaardregels voor bijgebouwen binnen de gemeente Lochem en is, net als de toegestane hoogte en situering, verder afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem'.

De gronden voor de voorgevels van de beoogde nieuwe woningen, aan de zijde van de Schoolstraat en de Zuiderwal, zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. De bestemmingsgrenzen zijn daarmee één op één overgenomen uit het geldende bestemmingplan 'Binnenstad Lochem'.

Er is een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden opgenomen, te weten 'Waarde-Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming ligt over het gehele plangebied. De ligging, alsook de bijbehorende regels, zijn één-op-één overgenomen uit het geldende Paraplubestemmingsplan 'Archeologie'. Een verdere toelichting over het thema archeologie is te vinden in paragraaf 4.9.

Tot slot zijn, vooruitlopend op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen', de bepalingen en regels uit het parapluplan één-op-één overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Deze zijn niet opgenomen op de verbeelding.

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



Figuur 11 - Verbeelding bestemmingsplan

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

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

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 *Nationale omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

In relatie tot de beoogde nieuwe woningbouw is vooral het nationale belang 'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften' van belang. Daarnaast staat het geen nationaal belang in de weg en kan er met uit een

nationaal perspectief, positief gekeken worden naar het voorliggende bestemmingsplan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Barro algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ecologische hoofdstructuur);
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie tot het plangebied

Het onderhavige plan is niet in strijd met het Barro en voldoet aan de algemene regels die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

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

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Relatie tot het plangebied

Wat betreft de 'ladder' wordt het volgende opgemerkt. Het voorliggende plan heeft betrekking op de bouw van 8 appartementen in een bestaand stedelijk gebied. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe

stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Dit is namelijk vanaf 12 woningen. Een nadere toetsing aan de ladder van de duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

3.2.4 Milieuwetgeving

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

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader is 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 rol speelt in het vigerende bestemmingsplan. Aan de hand van de themakaart water blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een intrekgebied. 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 de woningbouw van 8 appartementen mogelijk maakt, is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 16 april 2021 is het 'Actualisatieplan 7 Omgevingsverordening' in werking getreden (vastgesteld op 31 maart 2021). 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 (maart 2021). 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

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem en het onderhavige bestemmingsplan de bouw van 8 appartementen mogelijk maakt (op een bestaand woonperceel), zijn geen provinciale belangen in het geding.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het plangebied wel binnen het in de Verordening aangeduide intrekgebied ligt. Dit betreft een beschermingsgebied voor grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. Hiervoor is artikel 2.38 uit de Verordening van toepassing, waarbij geldt dat geen bestemming is toegestaan die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Dit wordt in het voorliggende plan ook niet mogelijk gemaakt, waarmee het bestemmingsplan niet strijdig is met het provinciale belang uit de Verordening.

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.

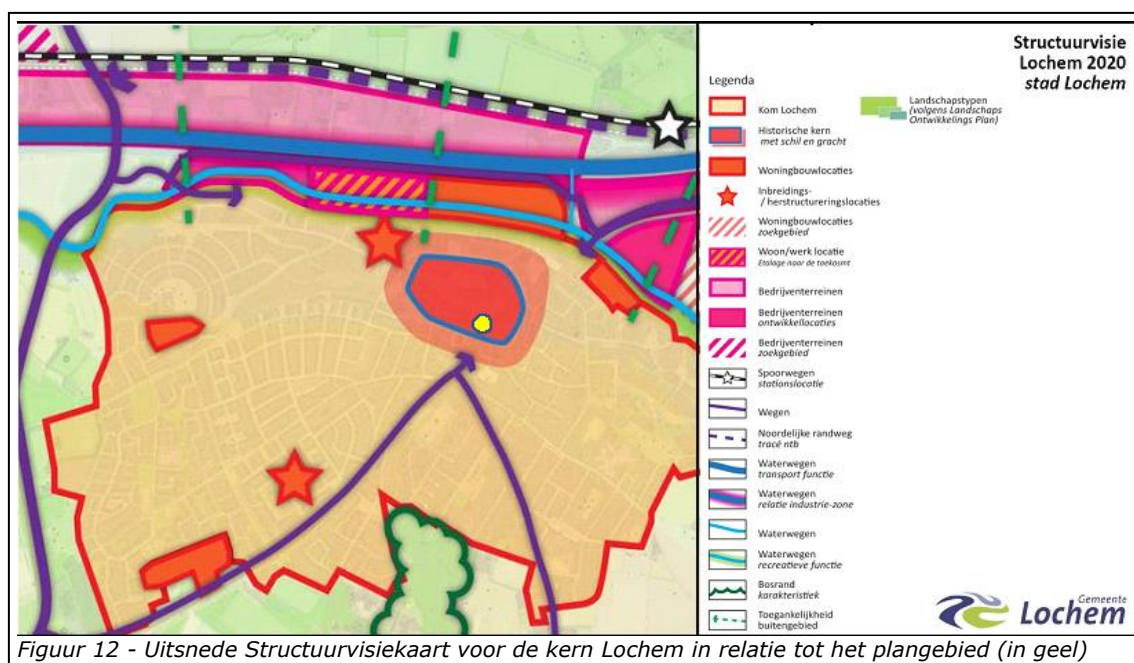
De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving.

Specifiek voor de kern Lochem zijn specifiek voor het onderdeel 'wonen' de volgende ruimtelijke uitgangspunten in de structuurvisie opgenomen:

- prioriteit inbreiding ten behoeve van wonen;
- diversiteit in woonmilieus: focus op de vraagzijde;
- vernieuwende woonconcepten (zorgvastgoed);
- behoud van de kracht: ruim en groen.

Relatie met het plangebied

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als 'Historische kern' (zie figuur 12). Met de herontwikkeling van een braakliggend terrein op de hoek Schoolstraat – Zuiderwal voor woningbouw wordt ingezet op inbreiding. Het bebouwingsfront langs de Zuiderwal wordt gevormd door een rij met karakteristieke arbeiderswoningen en een langgerekt blok met gestapelde woningen. De nieuwe appartementen zijn ook gestapelde woningen.



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

3.4.2 Welstandsbeleid

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

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

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

- historische dorpsgebieden;
- historische bebouwingslinten;
- historische stedelijke bebouwing;
- gemengde bebouwing rond centrum Lochem;
- beschermd stadsgezicht Berkeloord;
- historische landgoederen en buitenplaatsen;
- rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen buiten hierboven genoemde gebieden.

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

De organisatie van de welstandsadvisering wijzigt door benoeming van een stadsbouwmeester met een zwaardere adviseringstaak. Er is geen welstandscommissie meer. Wel blijft een burgerlid toegevoegd aan de stadsbouwmeester. Bij advisering over monumenten adviseren monumentencommissie en stadsbouwmeester zo veel mogelijk gezamenlijk en eenduidig. Het excessenbeleid richt zich alleen op vergunningvrij bouwen of ernstige verwaarlozing van bestaande bebouwing. De aanwijzing van welstandsvrije gebieden brengt met zich mee dat in deze gebieden geen welstand meer van toepassing is en er ook achteraf voor de gemeente geen juridische middelen zijn in te grijpen wanneer een vergund bouwwerk wordt ervaren als buitensporig en detonierend met de omgeving.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het historisch centrum van Lochem. Daarmee ligt de planlocatie in een gebied waar een welstandsniveau 1 van toepassing blijft. Hiervoor gelden de navolgende welstandscriteria.

Ligging

- Bebouwing staat in de rooilijn, geringe verspringingen zijn mogelijk binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing;
- De bouwhoogte bij nieuwbouw blijft de samenhangende en gesloten karakteristiek van de gevelwand behouden;
- De vormgeving van individuele gevels, met een eigen vormgeving, maatvoering en detaillering, blijft behouden;
- Panden zijn rechtstreeks georiënteerd op de openbare ruimte. Toegangen naar publieksruimten worden ook aan de straat gesitueerd;
- De indeling in percelen (parcellering), de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend (ook bij nieuwbouw), waarbij de karakteristieke tussenruimte tussen de gebouwen behouden blijft of wordt toegevoegd;

- De massa en de vorm van nieuwbouw zijn zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing. de bouwhoogte is afgestemd op het silhouet van de straatwand en wijkt af van de directe belendingen;
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijft gehandhaafd. de vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand;
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen zijn toevoegingen per woning ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel. Hierbij is de eenmaal toegevoegde toevoeging in beginsel de standaard uitvoering voor de overige panden.

Massa

- Bij verbouw en renovatie wordt de oorspronkelijke gevelopbouw, maatvoering materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt genomen;
- De geleding en ritmiek van de gevel zijn verticaal gericht en komt naar voren in gevelassen;
- De architectonische eenheid van de panden moet bij samenvoeging gehandhaafd blijven, evenals de individualiteit bij splitsing;
- De onderpui en de bovengevel vormen een samenhangend geheel. De plaatsing van penanten en kolommen dienen de gevelritmiek te ondersteunen;
- De onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) geven een horizontale geleding en bakenen het gevelvlak af;
- Gevels aan de openbare ruimte hebben ten minste op voetgangersniveau een open karakter;
- De plaatsing en behandeling van de hoofdentree en eventuele symmetrie dienen bijzondere aandacht te verkrijgen.

Materialen en kleuren

- Het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt;
- Gevels worden hoofdzakelijk opgetrokken uit rode baksteen in combinatie met natuursteen, afgewisseld met gepleisterde gevels;
- Daken worden afgedekt met keramische (niet geglazuurde) gewelfde pannen;
- Kleurgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt, tevens is het stadsbeeld ter plaatse mede bepalend voor de keuze van de kleur;
- Het gebruik van glas als gevelmateriaal, of spiegelende oppervlakken, kunststof of kunsthars gevelbeplating, is niet toegestaan.

Detaillering

- De detaillering van de gevel, de overgang van het dakvlak naar de gevel, dakgoten en daklijsten dient te passen bij de architectuur;
- Bij renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen (herstel, interpretatie of reactie);
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke wordt met aandacht ontworpen.

Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de specifieke kwaliteiten van het genoemde deelgebied. De definitieve toetsing aan de welstandscriteria vindt plaats tijdens de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning.

3.4.3 Parkeerbeleid

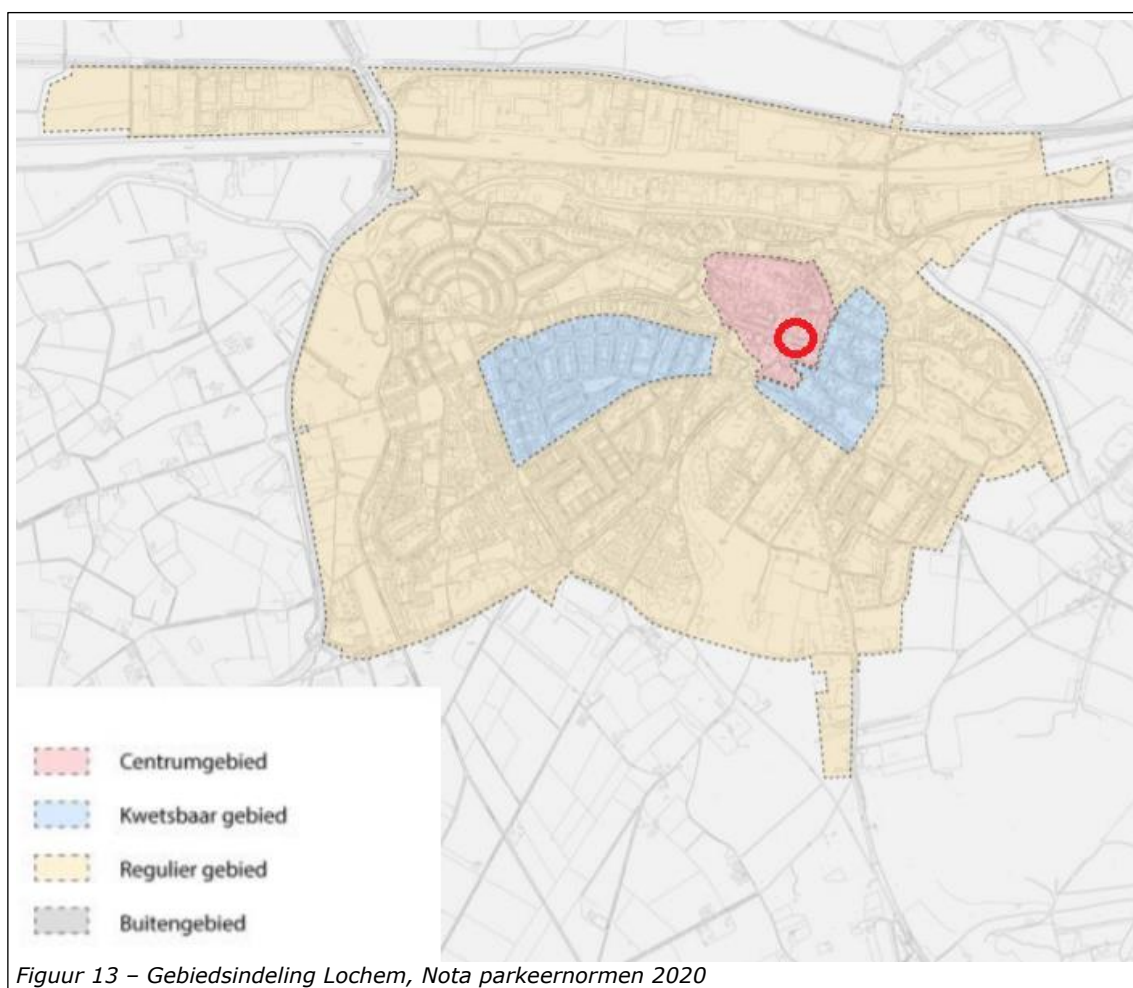
Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft:

- 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.

De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid tevens in het (ontwerp) bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' verwoord.



Figuur 13 – Gebiedsindeling Lochem, Nota parkeernormen 2020

Relatie met het plangebied

Figuur 13 geeft weer dat het plangebied onder het Centrumgebied valt. Voor het onderhavige plan, waarbij woningen in de categorie 'Koop, etage (60-120 m²)' worden gerealiseerd, geldt dat er 1,4 parkeerplaats voorzien dient te worden per woning.

Het plan voorziet in de bouw van 8 appartementen. Hieruit volgt de rekensom $8 \times 1,4 = 11,2$ parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte van een ontwikkeling of initiatief wordt in principe naar boven afgerond naar een heel aantal parkeerplaatsen. In dit geval is met de gemeente overeengekomen dat op eigen terrein 11 parkeerplaatsen worden voorzien.

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 *Wettelijk kader*

Voor het aspect geluid is binnen het projectgebied 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 bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen en/of spoorwegen.

4.2.2 *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.

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 binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

4.2.3 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het plangebied is gesitueerd aan de Schoolstraat en de Zuiderwal, als onderdeel van de historische binnenstad Lochem waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Volgens de Wgh is geen akoestisch onderzoek nodig.

Bovendien is in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' al een woonbestemming met een bouwvlak opgenomen. De omvang en situering van dit bouwvlak wijzigt niet en is één op één overgenomen. Met andere woorden, het bouwvlak wordt niet dichterbij de wegen geprojecteerd.

4.2.4 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor het plan.

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

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

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor 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

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 8 appartementen. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. 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 ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief: er kan gemotiveerd van worden afgeweken. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een 'rustig buitengebied'. Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in tabel 1.

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

Tabel 1 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing (zie ook tabel 1).

De genoemde richtafstanden gaan echter uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan stads- en dorpscentra. Maar het kan ook gaan om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de richtafstanden uit tabel 1 in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de woningbouwontwikkeling van het terrein Schoolstraat – Zuiderwal planologisch mogelijk gemaakt, afgestemd op een nieuw bouwplan dat voor deze locatie is opgesteld.

Hiertoe wordt het bouwvlak behorend bij de geldende bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' aangevuld met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (8). De omvang en situering van het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan wijzigt daarbij niet. Gezien vanuit het aspect milieuzonering is hierdoor sprake van een 'bestaande situatie'.

Bovendien is het plangebied gelegen in de binnenstad van Lochem, een centrumgebied waar diverse functies op korte afstand van elkaar voorkomen en bewust functiemenging wordt nagestreefd. Om die reden kan bij het bepalen van de milieuzonering uitgegaan worden van functiemenging (A, B en C indeling). In dit kader wordt opgemerkt dat het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' op ca. 5 meter afstand van het dichtstbijzijnde bouwvlak binnen de bestemming 'Centrum' is gesitueerd. De functies die binnen de bestemming 'Centrum' zijn toegestaan kunnen daarbij tot categorie A of B worden gerekend. Bij de uitvoering van hun activiteiten leveren deze functies geen belemmeringen op voor de realisatie van de woningen, aangezien de nieuwe woningen niet-aanpandig aan de centrumfuncties worden gerealiseerd.

Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de bouw van de woningen in het plangebied. Daarnaast worden bedrijven niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.

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

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

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

Wettelijk kader

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

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

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10⁻⁶- contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

Gemeentelijk beleid

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

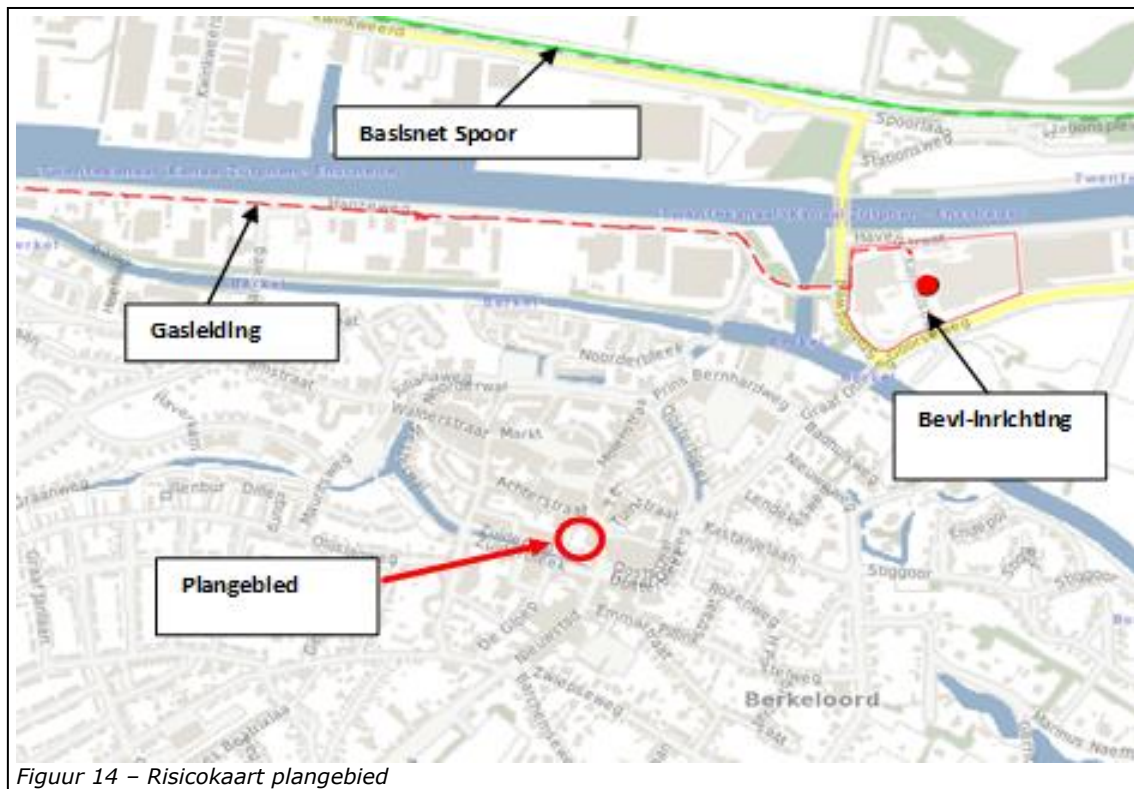
- De invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle

bedrijven (Bevi-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;

- De gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In onderstaande figuur is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



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. De in bijgaande figuur aangegeven hogedrukaardgasleiding (kenmerk N560-07) ligt op meer dan 500 meter afstand.

Spoor Zutphen – Delden

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

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

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

Maatgevende scenario's

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

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

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

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

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

Conclusie

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

(bron: Veiligheidsregio Achterhoek)

4.5.3 Conclusie

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

4.6 BODEM

4.6.1 Beleid en regelgeving

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

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Als onderdeel van de verleende bouwvergunning uit 2008 is een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek (Van der Poel Consult, 2006) is geconcludeerd dat de planlocatie Zuiderwal / Schoolstraat voldoende is onderzocht en geschikt is voor woningbouw. Hierop is in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' (2010) een woonbestemming opgenomen.

In het voorliggende bestemmingsplan wijzigt deze bestemming niet. Desalniettemin zal als onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning een actueel bodemonderzoek uitgevoerd worden.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

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.

4.7.2 Beleidskader

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

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam

waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland
- Omgevingsverordening Gelderland

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021

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

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

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

4.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van 8 appartementen op de hoek Schoolstraat – Zuiderwal in de kern Lochem mogelijk gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan heeft daarbij uitsluitend tot doel om de bouwmogelijkheid uit het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' te herstellen. Met het intrekken van de bouwvergunning voor dit perceel is de bouwmogelijkheid op grond van de overgangsbepalingen van het geldende bestemmingsplan namelijk komen te vervallen.

Uitgangspunt is dat het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan 1 op 1 wordt overgenomen. Dit bouwvlak is ca. 415 m² groot. Het totaal aantal vierkante meters

aan gebouwen dat binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt is daarmee beperkt. Het realiseren van watercompensatie is op grond van de beleidskaders van het waterschap derhalve niet nodig.

Het plan voorziet ook niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast. Zoals vermeld in paragraaf 3.3.2, ligt het plangebied wel binnen het in de Verordening aangeduide intrekgebied ligt. Dit betreft een beschermingsgebied voor grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het rioleringssysteem dat in de omgeving aanwezig is. Hierbij wordt gestreefd om het hemelwater dat op de daken neerkomt gescheiden af te voeren. Op basis van het reeds uitgevoerde bodemonderzoek voor de betreffende locatie blijkt dat de bodem tot 4 meter onder het maaiveld is opgebouwd uit matig fijn zand en het grondwater (tijdens de veldwerkzaamheden) zich op een diepte van circa 2,5 meter onder het maaiveld bevindt. Daarmee zijn de gronden geschikt om het hemelwater te kunnen infiltreren. Hierbij is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

In 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?	Ja	1
	• In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, 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 perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	• Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	• Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	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, 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 beschermingszones 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
* 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.			

Tabel 2 – Watertoetstabel

4.7.4 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

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt deel uit van de binnenstad van de kern Lochem en ligt daarmee niet in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van ruim 5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan. Ook is het plangebied niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

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 bijlage¹ 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

Zoals reeds aangegeven wordt met het voorliggende bestemmingsplan de woningbouwontwikkeling van het terrein Schoolstraat – Zuiderwal planologisch mogelijk gemaakt, afgestemd op een nieuw bouwplan dat voor deze locatie is opgesteld. De bestemming 'Wonen' wordt omgezet naar 'Wonen – Gestapeld' , aangevuld met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (8). De omvang en situering van het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan wijzigt daarbij niet. Ditzelfde geldt voor de bestemming 'Tuin'.

Uit de beschrijving in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting valt op te maken is er momenteel sprake van een braakliggend terrein en zijn er, behalve de aanwezige en te behouden boom in het zuiden van het plangebied (nabij de Zuiderwal) geen noemenswaardige groenelementen op het perceel aanwezig.

Verstoring of vernietiging van beschermde soorten door het plan is daarmee niet aan de orde. Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect soortenbescherming.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt dat, tijdens de uitvoering van werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. 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.

4.8.3 Conclusie

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

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.

¹ AERIUS rekenresultaten Schoolstraat – Zuiderwal Lochem, mRO b.v., 2-4-2021

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*

Het plangebied kent vanwege de ligging in de (historische) binnenstad een hoge archeologische waarde welke is aangemerkt als categorie 3.

Voor deze terreinen geldt dat door bekende archeologische gegevens (vondsten, proefsleuven, opgravingen) en/of op basis van landschappelijke ligging en/of historische informatie is aangetoond dat hier archeologische waarden aanwezig zijn. Gestreefd wordt naar behoud en bescherming in de huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m² én dieper dan 30 cm -Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

In het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' is hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan ziet evenwel enkel op de uitbreiding van het aantal (8 woningen) en type woningen (gestapeld, appartementen) binnen het bestaande bouwvlak. Er worden ten opzichte van de bestaande bestemming geen uitbreiding van het te bebouwen oppervlak mogelijk gemaakt. Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan is de bescherming van eventuele archeologische waarden reeds afgewogen.

4.9.3 Conclusie

Er is geen bezwaar vanuit archeologie tegen voorliggend bestemmingsplan.

Evenwel is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gehandhaafd in het bestemmingsplan, teneinde mogelijke archeologische waarden in de ondergrond bij toekomstige ingrepen te beschermen. Daarbij is de regeling één-op-één overgenomen uit het vigerende paraplubestemmingsplan Archeologie van de gemeente Lochem.

4.10 CULTUURHISTORIE

4.10.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

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

4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de binnenstad van de kern Lochem, een cultuurhistorisch waardevol gebied.

Het toevoegen van bebouwing in het plangebied is vergunningplichtig en wordt op grond van de 'Verordening erfgoedcommissie Lochem 2017 (d.d. 10 april 2017) getoetst door de erfgoedcommissie

De erfgoedcommissie heeft tot taak burgemeester en wethouders te adviseren over de toepassing van de Erfgoedwet, de gemeentelijke Erfgoedverordening, en het erfgoedbeleid in de meest ruime zin van het woord. Met andere woorden, het nieuwe woningbouwplan wordt in het kader van het omgevingsvergunningentraject ook beoordeeld op de cultuurhistorische waarden.

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 realisatie van 8 appartementen.

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 8 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'². 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..

² Vormvrije m.e.r. beoordeling Nieuwstad 29-33 te Lochem, mRO b.v., 19-01-2021

4.11.3 Conclusie

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

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 'Binnenstad Lochem' 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 Grootchalige 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

Artikel 1 / 2 Begrippen / Wijze van meten

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

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevels van de te bouwen woningen zijn gesitueerd. Op deze gronden zijn tuinen en perceelsontsluitingen toegestaan. De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing en een groene uitstraling zullen krijgen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Ook zijn onder voorwaarden erkers toegestaan.

Artikel 4 Wonen – Gestapeld

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie, waaronder ook tuinen en bijbehorende erven worden verstaan.
In de bijbehorende bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen regels voor het bouwen binnen het bouwvlak en regels voor het bouwen buiten het bouwvlak.

Binnen het bouwvlak

Toegestaan zijn gestapelde woningen. Daarbij is ook het aantal toegestane wooneenheden aangeduid op de verbeelding, in dit geval 8.
Het bouwvlak mag volledig (voor 100%) worden bebouwd. De maximum toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen (7 resp. 11 meter) zijn aangegeven op de verbeelding.

Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak is per bouwperceel maximaal 75 m² aan gebouwen toegestaan. De goothoogte van die gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. Het gebouw dient daarbij wel op ten minste 2 meter van de zijdelingse en/of achtergrenzen van het bouwperceel te zijn gesitueerd. Is deze afstand kleiner, dan geldt een lagere bouwhoogte (maximaal 3 meter).

Verder moeten deze gebouwen ook op een afstand van minimaal 3 meter van de voortuin (danwel het denkbeeldig verlengde van de voorzijde van de woning) worden gebouwd, met dien verstande dat gelijk grenzend de voortuin wel een carport is toegestaan (maximale overbouwde oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter).

Beroep aan huis en kleinschalige bedrijvigheid

Binnen de woonbestemming is ook de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis mogelijk. Hierbij dient te worden gedacht aan, bijvoorbeeld, huisarts, tandarts, therapeut met een praktijk aan huis, pedicure, kapper, kantoor aan huis et cetera. In artikel 1 is een omschrijving van 'beroep aan huis' opgenomen. Belangrijke voorwaarden voor de uitoefening van een beroep aan huis en kleinschalige bedrijvigheid zijn:

- het wonen dient de hoofdfunctie te blijven;
- het ruimtebeslag dient van ondergeschikte betekenis te zijn (maximaal 30% van de aanwezige vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt tot een maximum van 100 m² per beroepsuitoefening aan huis en tot een maximum van 50 m² per kleinschalige bedrijvigheid aan huis);
- het beroep aan huis of de kleinschalige bedrijvigheid aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- er mogen uitsluitend activiteiten plaatsvinden van bedrijfstypen uit categorie 1 van de bij de regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis';

- parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden opgelost en ter plaatse mag geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie optreden;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Deze regeling is afgestemd op het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem'.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een archeologische waarde. 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 50 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 50 m².

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het verleden vergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Tevens zijn in dit artikel regels opgenomen voor bijzondere kapvormen van gebouwen.

Artikel 8 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan

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 het bestemmingsplan niet hoeft te worden herzien.

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 .

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

De regeling bevat een verwijzing naar de Nota Parkeernormen van de gemeente Lochem. In het parkeerbeleid worden vier gebiedstypen onderscheiden (centrum, regulier gebied, kwetsbaar gebied, buitengebied) waarvoor verschillende parkeernormen gelden.

Tevens is een regeling opgenomen dat, indien de bestemming of het gebruik daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden of lossen op eigen terrein.

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

Artikel 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 moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

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

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

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van 8 appartementen planologisch mogelijk gemaakt.

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

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 *Inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro*

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen 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. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat – Zuiderwal Lochem' van 27 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn géén zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1. AERIUSBEREKENING

BIJLAGE 2. NOTITIE VORMVRIJE M.E.R BEOORDELING

