

TOELICHTING

VAN HET

ONTWERP WIJZIGINGSPLAN

ZUIDERBLEEK LOCHEM

(behorend bij het bestemmingsplan Binnenstad Lochem)

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.535

IDnr. : NL.IMRO.0262.loZuiderbleekLo-WP31

Datum : nov. 2023

Versie : 2

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.2	NIEUWE SITUATIE	9
2.3	VERTALING IN HET WIJZIGINGSPLAN	12
3	BELEIDSKADER.....	14
3.1	INLEIDING.....	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
4	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	21
4.1	INLEIDING.....	21
4.2	INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	21
4.3	TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	22
4.4	CONCLUSIE	26
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	27
5.1	INLEIDING.....	27
5.2	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	27
5.3	BODEM	28
5.4	LUCHTKWALITEIT	31
5.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	32
5.6	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.7	WATER	39
5.8	ECOLOGIE	47
5.9	ARCHEOLOGIE	50
5.10	CULTUURHISTORIE	53
5.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	54
6	JURIDISCHE ASPECTEN	56
6.1	INLEIDING.....	56
6.2	VERBEELDING.....	56
6.3	REGELS.....	57
7	UITVOERBAARHEID	59
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	59
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	60
	BIJLAGE 1. AKOESTISCH ONDERZOEK	
	BIJLAGE 2. VERKENNEND BODEMONDERZOEK	
	BIJLAGE 3. AANVULLEND BODEMONDERZOEK	
	BIJLAGE 4. SANERINGSPLAN (BODEM)	
	BIJLAGE 5. VERKENNEND BODEMONDERZOEK ZUIDERBLEEK 25	

- BIJLAGE 6. QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING
- BIJLAGE 7. NADER SOORTENONDERZOEK
- BIJLAGE 8. NOTITIE STIKSTOF
- BIJLAGE 9. ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK (IVO-O)
- BIJLAGE 10. AANMELDNOTIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de gronden langs de Zuiderbleek in de kern Lochem wil woningcorporatie Viverion 47 sociale huurwoningen bouwen. Ingezet wordt op een herontwikkeling van gronden op en naast de voormalige Aldi-locatie en het Groene Kruisgebouw waarbij nieuwe sociale huurwoningen voor ouderen en jongeren beschikbaar komen.

De bedoeling is dat een nieuw woongebouw wordt gerealiseerd met woningen nabij het centrum van Lochem voor een doelgroep waar veel vraag naar is.

Als onderdeel van het plan wordt het gebied rondom de nieuwbouw als parkeerterrein heringericht. Dit zijn parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners van de appartementen en voor de gebruikers van het gebied, zoals omwonenden, gebruikers van de school en de kinderopvang.

Tegelijkertijd wordt met de nieuwbouw en bijbehorende herontwikkeling van het terrein een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied voorgestaan. In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' uit 2010 is hiervoor al een mogelijkheid opgenomen middels een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. Daarmee kan de herontwikkeling van het gebied door het toevoegen van nieuwe woningen (onder diverse voorwaarden) verder in gang gezet worden.

Middels het voorliggende wijzigingsplan 'Zuiderbleek Lochem' wordt invulling gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid. Het plan wijzigt de huidige bestemmingen (Detailhandel, Maatschappelijk, Tuin, Verkeer en Wonen) naar de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen - Gestapeld'. Daarmee wordt een planologisch-juridische mogelijkheid gecreëerd voor de bouw van een nieuw woongebouw met in totaal 47 nieuwe woningen en bijbehorende herinrichting van het aangrenzende terrein.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

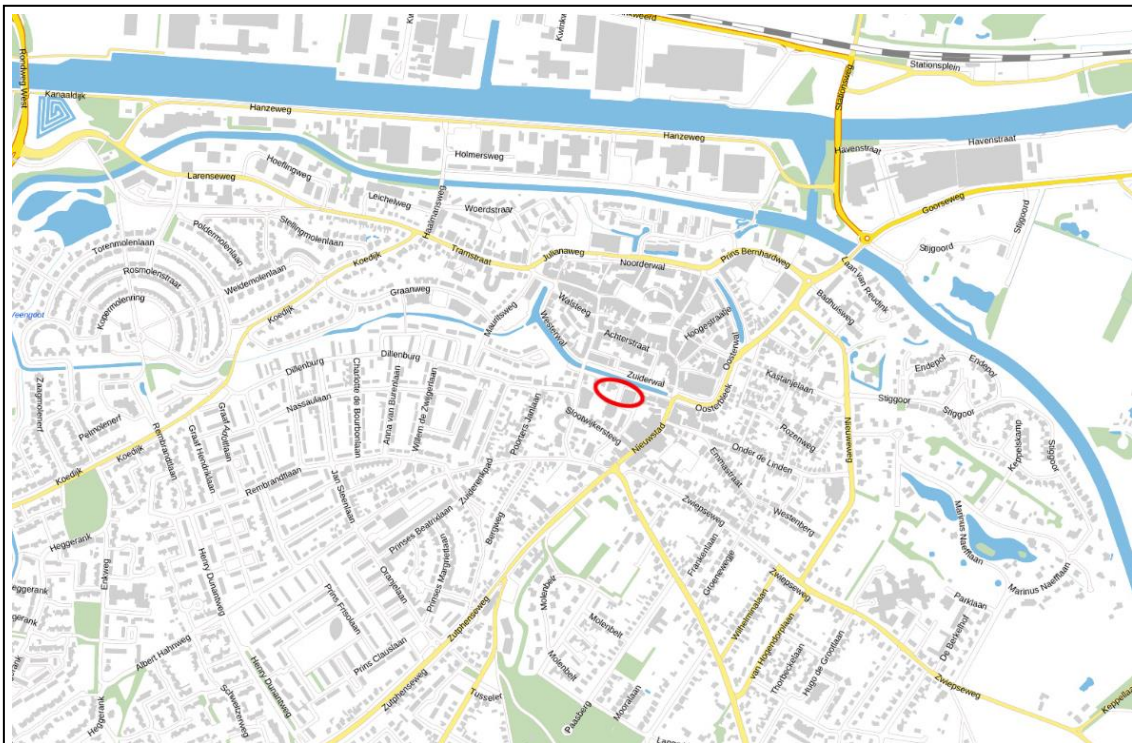
Het plangebied van dit wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden langs de Zuiderbleek, De Gloep en het Groene Kruisstraatje. Het betreft een locatie direct ten zuiden van de binnenstad van Lochem, waar voorheen de Aldi supermarkt en de stichting het Groene Kruis gevestigd waren. Ook het huidige woonperceel Zuiderbleek 25 maakt deel uit van het plangebied.

De gronden zijn kadastraal bekend onder 'gemeente Lochem', sectie B, nummers 7544, 7807, 8342 (gedeeltelijk), 8817, 9562 en 11416 (gedeeltelijk).

De noordgrens wordt gevormd door de Zuiderbleek en de oostgrens door de weg De Gloep. In het zuiden grenst de locatie aan een bedrijfsp perceel (van KPN, met op de kop van het gebouw een spiraalvormige straalzendmast), evenals percelen met een maatschappelijke bestemming (Multifunctioneel gebouw De Garve en kinderdagopvang). Het woonperceel Zuiderbleek 26 zorgt voor een begrenzing in het westen.

Het plangebied heeft daarmee een oppervlakte van ca. 3.500 m². De begrenzing van het plangebied is dan ook kleiner dan de grens van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1' uit het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' (zie hiervoor ook navolgende paragraaf 1.3.2).

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



Figuur 1 - Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOK)



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

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Algemeen

Voor het plangebied aan de Zuiderbleek gelden momenteel diverse bestemmingsplannen. Het betreft in eerste instantie het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' dat op 14 juni 2010 door de gemeenteraad van Lochem is vastgesteld. Dit bestemmingsplan (met planidentificatie NL.IMRO.0262.loBinnenstad2010-BP41) wordt ook wel het 'moederplan' genoemd.

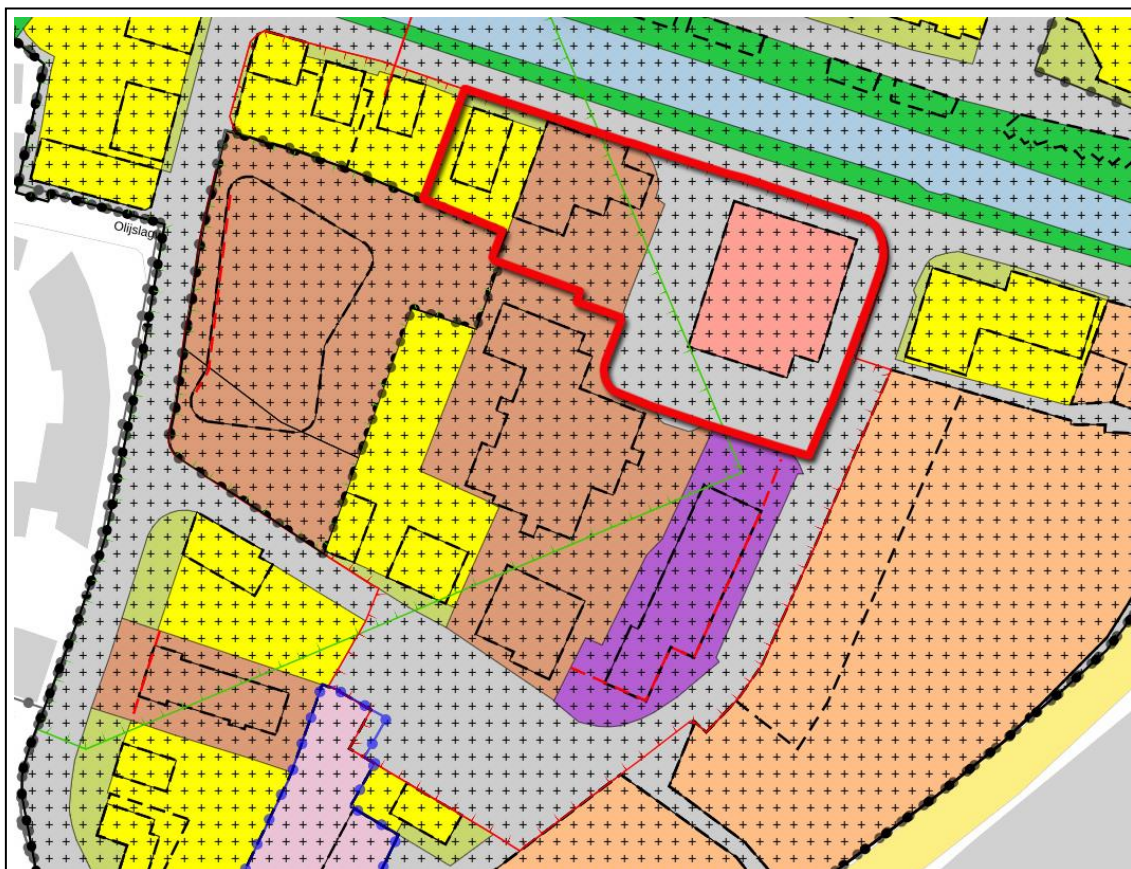
Naderhand zijn er twee bestemmingsplannen door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld met een thematisch karakter die aanvullend/corrigerend werken op de geldende bestemmingsplannen in de gemeente, en daarmee ook voor het bestemmingsplan dat van toepassing is op het plangebied.

Het betreft het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld 20 januari 2014) en het 'Parapluplan Parkeernormen' (vastgesteld 8 november 2021).

Hiermee is voor de gehele gemeente Lochem een eenduidige regeling voor deze thema's ontstaan.

1.3.2 Huidige bestemmingen

De gronden binnen het plangebied hebben in het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' meerdere bestemmingen. Het betreft de bestemming 'Detailhandel' (artikel 5), 'Maatschappelijk' (artikel 9), 'Tuin' (artikel 10), 'Verkeer' (artikel 11) en 'Wonen' (artikel 13). In figuur 3 is dit in beeld gebracht.



Figuur 3 - Verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem', in relatie tot het plangebied, in rood weergegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Verder is voor het gehele plangebied de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1' opgenomen (rode kartellijn in figuur 3). Dit wijzigingsgebied is dus groter dan het voorliggende plangebied, waarmee burgemeester en wethouders op grond van artikel 21.1.2 bevoegd zijn de gronden te wijzigen naar een andere bestemming (waaronder ook 'Wonen - Gestapeld') zodat er maximaal 70 woningen in het gehele wijzigingsgebied gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor gelden wel diverse voorwaarden. Overigens is voor de nieuwbouw van de school De Garve in 2016 al een wijzigingsplan opgesteld.

Tot slot geldt er voor het gehele gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. In paragraaf 5.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.3 Wijzigingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan

Hiervoor is reeds genoemd dat op de gronden in het plangebied meerdere bestemmingen van toepassing zijn; 'Detailhandel', 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'. Op grond van deze bestemmingen is de bouw van een nieuw woongebouw met 47 huurwoningen (appartementen) niet is toegestaan.

Maar in artikel 21.1.2 van het moederplan is al wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het plan gewijzigd kan worden, in die zin dat op de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1' de bouw van nieuwe woningen met bijbehorende infrastructuur en openbare ruimte mogelijk gemaakt wordt. De huidige bestemmingen kunnen daarbij worden gewijzigd in de bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen' en 'Wonen - Gestapeld'.

Van deze bevoegdheid wordt in het voorliggende wijzigingsplan gebruik gemaakt, waarbij met name de wijziging naar de bestemming 'Wonen - Gestapeld' ook van belang is. De wijziging is alleen mogelijk als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. In hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan wordt hierop nader ingegaan.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de toekomstige situatie, de voorgenomen wijziging. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich zuidelijk van de Lochemse binnenstad en ligt direct zuidelijk van de stadgracht. De locatie ligt daarmee op een markante plek in het stedelijk gebied van de kern Lochem.

In dit gebied Zuiderbleek (begrensd door de wegen Zuiderbleek, De Gloep, Burgemeester Leenstraat en Sloopwikersteeg) heeft in de loop van de tijd functiemenging en verdichting van bebouwing plaatsgevonden. Hiermee is de van oorsprong dorpsachtige structuur verdwenen en zijn relatief grote onderlinge verschillen in de ruimtelijke opbouw ontstaan. En omdat deze verdichting een langere periode besloeg, zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast. Met als gevolg dat een gevarieerd bebouwingsbeeld met een onduidelijke stedenbouwkundige structuur is ontstaan.

Zo zijn aan de oostzijde van het plangebied appartementengebouwen tot maximaal 4 bouwlagen aanwezig, terwijl aan de westzijde enkele vrijstaande woningen in 1 tot 2 bouwlagen met kap gesitueerd zijn. Verder grenst de planlocatie in het zuiden aan een bedrijfsperceel waarop een relatief groot gebouw van de KPN staat (Sloopwikersteeg 19), met op de kop van het gebouw een spiraalvormige straalzendmast.



Figuur 4 - Luchtfoto plangebied en directe omgeving

Westelijk van dit bedrijfsperceel zijn percelen met een maatschappelijke bestemming aanwezig, waarop bebouwing met een relatief groot grondoppervlak gesitueerd is. Het betreft enerzijds bebouwing in één bouwlaag aan het Groene Kruisstraatje 4 met onder andere kinderdagopvang (BSO Mercurius, onderdeel van Kinderopvang Avonturijn) alsook het relatief nieuwe multifunctionele gebouw 'De Garve' in twee bouwlagen aan de Burgemeester Leenstraat 11-13. In dit

multifunctionele gebouw is een tweetal basisscholen (de Prins Hendrikschool en de Mr. Propschool) en een kinderopvang gevestigd. De deel van de direct aangrenzende gronden zijn als speelplein in gebruik.

Binnen het plangebied zelf is verouderde en leegstaande bebouwing aanwezig waar voorheen de Aldi-supermarkt (De Gloep 16-18) en het Groene Kruis (Groene Kruisstraatje 2) gevestigd waren, evenals een vrijstaande woning (Zuiderbleek 25). Deze bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag en een kap. Het Groene Kruisstraatje zelf, alsook de aangrenzende parkeerplaatsen, maken eveneens deel uit van het plangebied in het voorliggende wijzigingsplan. Deze parkeerplaatsen worden nu vooral gebruikt door omwonenden en gebruikers van de school en de kinderopvang.

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



Figuur 5 – Bestaande appartementengebouwen aan De Gloep, gezien vanaf de Zuiderbleek westen (bron: Google Street View)



Figuur 6 - Aanzicht op de Zuiderbleek, gezien vanuit het noorden (vanaf de Zuiderwal), met van rechts naar links: vrijstaande woning (buiten het plangebied), vrijstaande woning Zuiderbleek 25, het Groene Kruisgebouw en de voormalige Aldi-locatie (bron: Google Street View)



*Figuur 7 – Het Groene Kruisstraatje gezien vanuit het noorden, met de bestaande bebouwing op het perceel Groene Kruisstraatje 4 (links en midden) en bebouwing van 'De Garve' (rechts op de achtergrond)
(bron: Google Street View)*

2.2 NIEUWE SITUATIE

Al bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' in 2010 is de ambitie uitgesproken om door herontwikkeling van het gebied Zuiderbleek een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen. Met de nieuwbouw van het appartementengebouw aan De Gloep (nrs. 37 t/m 73) en het multifunctionele gebouw 'De Garve', inclusief herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte, is daarmee een begin gemaakt. Met de herontwikkeling van de gronden op en naast de voormalige Aldi-locatie en het Groene Kruisgebouw wordt daaraan een vervolg gegeven.

Op initiatief van woningcorporatie Viverion wordt ingezet op een nieuw woongebouw langs de Zuiderbleek en De Gloep met in totaal 47 sociale huurwoningen, verdeeld over 38 appartementen (voor ouderen) en 9 studio's (voor jongeren).

Door de vorm van het gebouw ontstaat een wand langs de Zuiderbleek en De Gloep. De voorgevels volgen de rooilijnen van bestaande gebouwen. Daardoor ontstaat er meer structuur en stedenbouwkundige eenheid in het gebied.

Om ook aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving wordt aan de zijde van de Zuiderbleek uitgegaan van een gebouw met oplopende bouwlagen. Zo bestaat het gebouw in het westen (naast de woning op nummer 26) uit twee bouwlagen, en vervolgens deels in drie bouwlagen en deels in vier bouwlagen richting de aansluiting met De Gloep. In dit woongebouw zijn alle appartementen opgenomen.

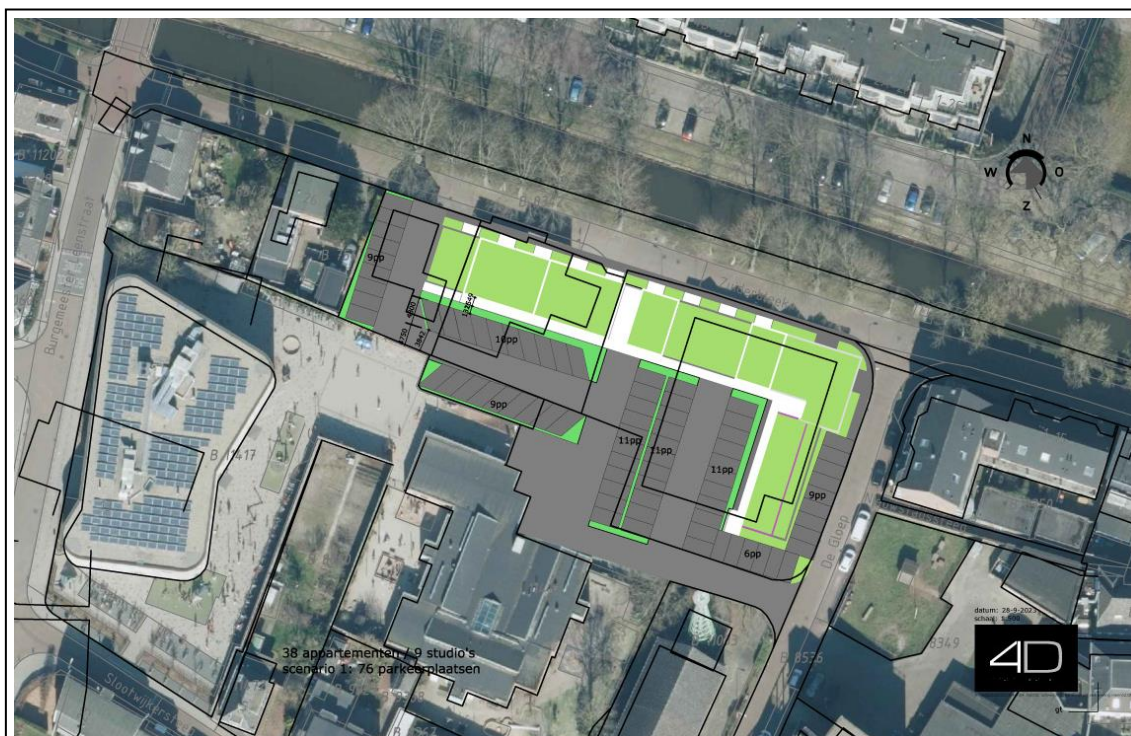
Langs De Gloep ontstaat een kleiner woongebouw met appartementen (de studio's) boven op een collectieve berging voor onder andere het stallen van fietsen. Ook dit gebouw wordt in vier bouwlagen uitgevoerd. Maar door het woongebouw met de studio's enkele meters achter de rooilijn van het hoekvolume te plaatsen, wordt het gebouw niet als een vierlaagsgebouw ervaren.

Overigens is de architectonische uitwerking van het nieuwe woongebouw aan de Zuiderbleek en De Gloep momenteel nog niet bekend. Dit zal in een later stadium zijn beslag krijgen.

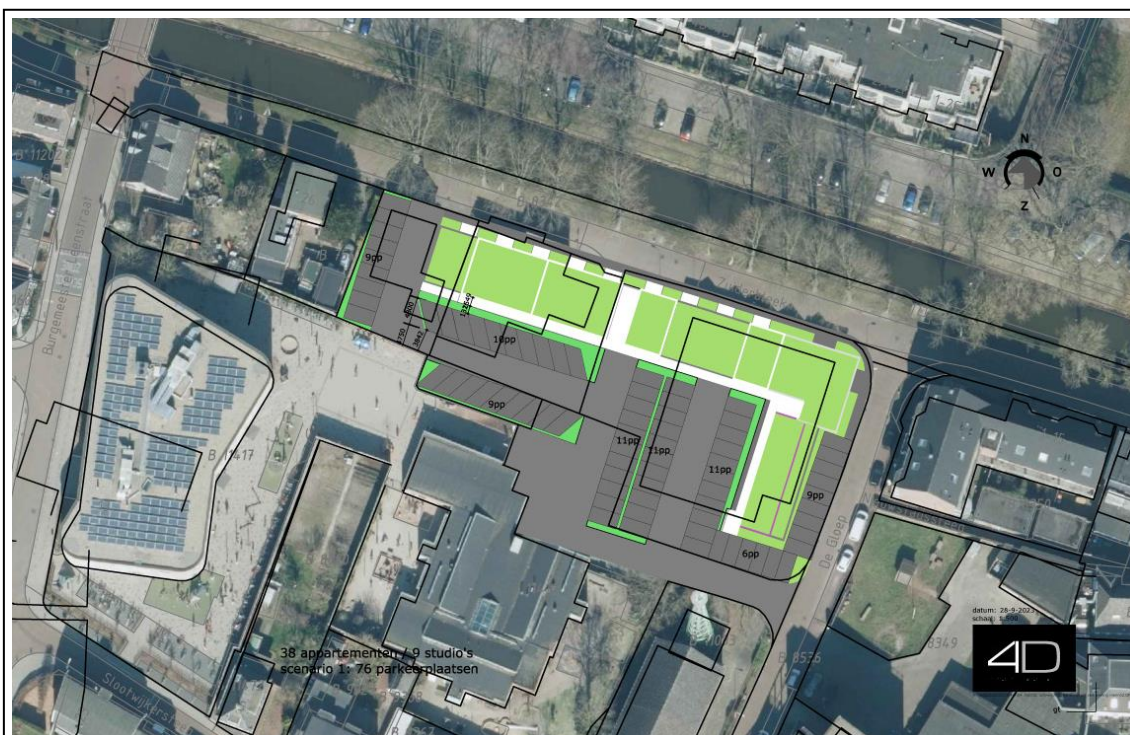
Als onderdeel van het plan wordt het gebied rondom de nieuwbouw als parkeerterrein heringericht. Dit zijn parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners van de appartementen en voor de gebruikers van het gebied, zoals omwonenden, gebruikers van de school en de kinderopvang.

In de nu voorliggende plannen wordt voornamelijk uitgegaan van 76 parkeerplaatsen. Hiervoor wordt het gebied rondom het Groene Kruisstraatje opnieuw ingericht en zal er ook langs De Gloep ruimte aanwezig zijn voor enkele parkeerplaatsen. Ook hiervoor geldt dat de definitieve inrichting nog niet bekend is. Duidelijk is wel dat de ontsluiting van het Groene Kruisstraatje op De Gloep behouden blijft.

Bijgaande figuren geven een impressie van de beoogde situatie.



Figuur 8 – Inrichtingsschets van de herontwikkeling aan de Zuiderbleek, De Gloep en het Groene Kruisstraatje in Lochem (bron: 4D architecten)



Figuur 9 – Inrichtingsschets van de herontwikkeling aan de Zuiderbleek, De Gloep en het Groene Kruisstraatje in Lochem (bron: 4D architecten)



Figuur 10 – 3D-impressie beoogde nieuwbouw, gezien vanuit het noorden (bron: 4D architecten)



*Figuur 11 – 3D-impressie beoogde nieuwbouw, gezien vanuit het zuiden
(bron: 4D architecten)*

2.3 VERTALING IN HET WIJZIGINGSPLAN

Het nieuw te bouwen woongebouw langs de Zuiderbleek en De Gloep is mogelijk gemaakt door op de verbeelding de bestemming 'Wonen – Gestapeld'. Binnen deze bestemming is conform de plansystematiek uit het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' een bouwvlak opgenomen, gecombineerd met diverse bouw- en maatvoeringaanduidingen, waarbinnen het nieuwe woongebouw gebouwd kan worden. Zo is het maximum aantal wooneenheden (appartementen en studio's tezamen) aangeduid, evenals de maximum toegestane goot- en bouwhoogte. Daarmee wordt ook rechtszekerheid geboden naar de omwonenden en overige gebruikers in de omgeving,

De gronden voor de voorgevel van het nieuwe woongebouw aan de zijde van de Zuiderbleek, evenals op de hoek (zijde De Gloep), zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, met uitzondering van eventuele erkers.

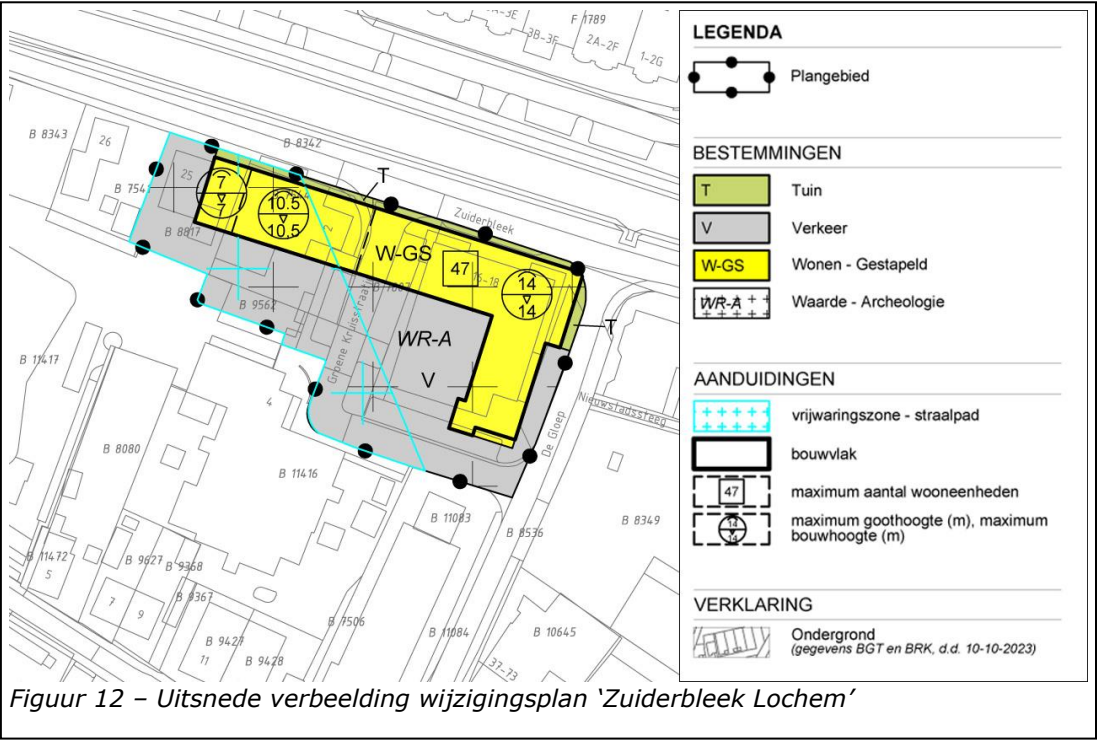
De overige gronden binnen het plangebied van het wijzigingsplan krijgen de bestemming 'Verkeer'. Deze heeft betrekking op het Groene Kruisstraatje die aansluit op De Gloep, de ontsluitingsweg over het terrein, evenals de parkeerplaatsen.

In het voorliggende wijzigingsplan is verder een dubbelbestemming voor de bescherming van mogelijk archeologische waarden opgenomen. Het betreft in dit kader de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', afgestemd op de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek. Zie hiervoor ook paragraaf 5.10.

Tot slot is er ook nog de van toepassing zijnde gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straatpad' één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem'. Binnen deze aangeduide zone mag in verband met de reeds aanwezige

straatverbindingstoren op het nabijgelegen bedrijfsperceel geen bebouwing opgericht worden die hoger is dan 37 meter. Het betreft in het kader van voorliggend woningbouwplan alleen een signaleringsfunctie.

In figuur 12 is de verbeelding van het nieuwe wijzigingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Het voorliggende plan betreft een wijzigingsplan (als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening), waarmee een functiewijziging voor de gronden langs de Zuiderbleek, De Gloep en het Groene Kruisstraatje in de kern Lochem mogelijk wordt gemaakt. Doel is een planologisch-juridisch kader te creëren om de bouw van nieuwe woningen (47 sociale huurwoningen in een nieuw woongebouw) mogelijk te maken. Daarmee wordt ingezet op een herontwikkeling van gronden op en naast de voormalige Aldi-locatie en het Groene Kruisgebouw waarbij nieuwe sociale huurwoningen voor ouderen en jongeren beschikbaar komen. Als onderdeel van het plan wordt het gebied rondom de nieuwbouw als parkeerterrein heringericht. Dit zijn parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners van de appartementen en voor de gebruikers van het gebied, zoals omwonenden, gebruikers van de school en de kinderopvang. Tegelijkertijd wordt met de nieuwbouw en bijbehorende herontwikkeling van het terrein een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorgestaan.

Het wijzigingsplan is opgesteld overeenkomstig de wijzigingsregels die daarvoor opgenomen zijn in het moederplan, het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' (zie ook navolgend hoofdstuk). De beleidsmatige afweging en toetsing van deze wijzigingsbevoegdheid hebben reeds plaatsgevonden in het kader van de totstandkoming van dit moederplan. Daartoe is in het moederplan het van toepassing zijnde beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente uitgebreid beschreven, waarnaar dan ook wordt verwezen.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' op 14 juni 2010 zijn er echter op verschillende bestuursniveaus ook nieuwe beleidskaders en regels vastgesteld. De meest relevante (nieuwe) beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

3.1.1 Nationale omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met 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.

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). In het Barro worden regels gesteld aan onderwerpen van nationaal belang.

Relatie met het plangebied

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede omgevingskwaliteit' van belang, evenals het 'Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'.

Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar respectievelijk hoofdstuk 5, en de paragrafen 3.3.1 en 3.3.2 van deze plantoelichting.

Het plangebied maakt verder geen deel uit van de in het Barro aangewezen gebieden. Daarmee is het plan niet strijdig met andere nationale ruimtelijke belangen die neergelegd zijn in het Barro.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een ruimtelijke onderbouwing, als onderdeel van de aanvraag voor het buitenplans afwijken via artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo. Daarbij wordt verwezen naar het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor). Verder dient een ruimtelijk plan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro.

Relatie met het plangebied

In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat in een ruimtelijke onderbouwing een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen dient te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze plantoelichting voldoet daaraan.

Met het voorliggende wijzigingsplan worden maximaal 47 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Op basis van vaste jurisprudentie is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens het Bro. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Eind 2020 zijn binnen de Regio Stedendriehoek (toentertijd Cleantech Regio geheten) nieuwe woningbouwafspraken gemaakt met de provincie Gelderland. De gemeente Lochem participeert in dit regioverband.

Voor Lochem is een bandbreedte vastgesteld van 600 tot 1.300 woningen in de periode 2021- 2030. De gemeente Lochem heeft gekozen om te sturen op de bovenkant van deze bandbreedte.

Vervolgens is door de gemeente Lochem voor alle 8 kernen binnen de gemeente een Woonvisie opgesteld, waarin voor iedere kern de beoogde woningbouwlocaties en woningbouw aantallen zijn benoemd. De betreffende woningbouwlocatie aan de Zuiderbleek wordt in de Woonvisie voor de kern Lochem ook specifiek benoemd. De nieuw te bouwen woningen in het plangebied passen dan ook binnen het afsprakenkader. Zie hiervoor tevens paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 3.

Ook ligt het plangebied in 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee wordt voldaan aan de 'Ladder'.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsverordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsverordening Gelderland' vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Naderhand zijn er nog diverse actualisatieplannen van de Omgevingsverordening vastgesteld met regels voor sectorale beleidsdoelen, wat onder meer geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023).

Relatie met het plangebied

Aangezien het plangebied langs de Zuiderbleek, De Gloep en het Groene Kruisstraatje deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem en met het onderhavige wijzigingsplan de bouw van een nieuw woongebouw (47 sociale huurwoningen) mogelijk maakt op percelen van de voormalige Aldi-locatie en het Groene Kruisgebouw, zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Woonvisie Lochem 2018-2025, incl. Addendum Strategische keuzes woningbouw

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2018- 2025. De woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 september 2018, geeft op hoofdlijnen inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem.

De gemeente Lochem zet in op vier hoofdpunten in het gemeentelijke woonbeleid die richtinggevend zijn voor de periode tot 2025:

1. Leefbare kernen

Hierin ligt het speerpunt bij nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van de woningen. Een geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen in de kernen en de leefbaarheid van de kernen.

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen

Binnen dit doel wordt nadruk gelegd op het bedienen van de woonvraag vanuit lage en middeninkomens. Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen en voldoende aanbod van sociale huurwoningen.

Huisvesting van specifieke doelgroepen.

3. Woningverbetering en duurzaamheid

Energietransitie vormt een belangrijk uitgangspunt, alsmede woningverbetering en verduurzaming in de particuliere en in de sociale huursector. Het faciliteren van lokale initiatieven die hierin passen idem.

4. Wonen met zorg

Binnen dit hoofddoel gaat het om een geschikt woningaanbod voor ouderen. Ook ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen en de herontwikkeling van bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit. Gemeente streeft verder naar ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven en passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

De visie gaat in op de rol van het wonen in de algehele ambitie om de gemeente aantrekkelijk te houden. Het op peil houden van de leefbaarheid van de kernen speelt daarin een belangrijke rol. Daarvoor is meer nodig dan alleen een aantrekkelijke woningvoorraad met een breed aanbod aan woningen, dat is afgestemd op de wensen van de consumenten. Goed wonen vereist dat mensen zich prettig, veilig en gezond voelen in hun directe woonomgeving. Hiermee raakt wonen ook aan een breed scala aan andere thema's:

- De inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte: Goed wonen veronderstelt dat de openbare ruime schoon is, en een verzorgde indruk maakt. Ook is het van belang dat mensen zich veilig kunnen bewegen in
- de openbare ruimte, ook als ze minder goed ter been zijn, opdat iedereen de basisvoorzieningen goed kan bereiken.
- Een prettige woonomgeving veronderstelt een aanbod aan basisvoorzieningen, zoals winkels, gezondheidszorg, onderwijs, de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten en sportvoorzieningen.
- Om ook op de lange termijn prettig te kunnen wonen is een duurzame woonomgeving van belang. Duurzaam in de zin dat woningen goed zijn geïsoleerd en daarmee minder energie vereisen om ze warm te houden, waar mogelijk zelf energie opwekken en in de toekomst niet meer afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van fossiele brandstoffen.
- Ook vereist een duurzame woonomgeving dat we voorbereid zijn op klimaatverandering, die gepaard gaat met meer hitte, perioden van droogte, maar ook zware buien.
- Ook met de zorg is er een duidelijke relatie. De Rijksoverheid verlangt van mensen dat ze langer zelfstandig thuis blijven wonen, ook als ze met lichamelijke of psychische beperkingen te maken hebben. Dit vereist een goede zorg aan huis, evenals goede begeleiding, van professionele zorgverleners en van mantelzorgers. Ondersteuning van mantelzorgers is weer van belang om ervoor te zorgen dat zij het langer en beter volhouden.

Eind 2020 zijn binnen de Regio Stedendriehoek (toentertijd Cleantech Regio geheten) nieuwe woningbouwafspraken gemaakt met de provincie Gelderland. In dit regioverband wordt voor de gemeente Lochem ingezet op 1.300 nieuw te realiseren woningen in de periode 2021- 2030.

De extra woningbouwopgave vraagt om herijking van een deel van de Woonvisie Lochem 2018-2025. Aanvullend op de Woonvisie heeft de gemeenteraad van Lochem daarom op 8 maart 2022 de notitie 'Strategische keuzes woningbouw' vastgesteld. Samen met de Woonvisie is hiermee sprake van een samenhangend document over de nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. In dit beleid wordt voorzien in (extra) woningbouw voor de gemeente en is ook een verdeling in prijsklasse opgenomen.

In het Addendum gaat de gemeente Lochem uit van een plancapaciteit voor 1.700 nieuwe woningen. Ervaring leert dat deze plancapaciteit nodig is, voor het bereiken van de doelstelling van 1.300 extra woningen.

De gemeente Lochem kent per november 2021 plannen voor 760 woningen, waarvan 405 woningen in de kern Lochem. Om het aantal van 1.700 woningen in de plancapaciteit te bereiken, wordt gezocht naar nieuwe locaties voor 900 tot 1.000 woningen. Naar verwachting worden in de periode tot 2030, 200 tot 300 woningen op inbreidings- of transformatielocaties gerealiseerd. Dit betekent een resterende opgave voor 700 tot 800 nieuwe woningen in de gemeente tot en met 2030 op locaties buiten de bestaande bebouwingscontouren.

Daarbij gaat de gemeente in haar woonbeleid uit van navolgende verdeling over de prijsklassen;

- Minimaal 20% in het segment goedkope huur- en koopwoningen (huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (€ 763,47 in 2022) en koopwoningen tussen 52% en 62% van de NHG-kostengrens (in 2022 is dit € 184.600 tot € 220.100).
- Minimaal 20% in het betaalbare koopsegment (62% en 75% van de NHG-kostengrens; in 2022 is dit € 220.100 tot € 266.250).
- 20% tot 30% in het middeldure koopsegment (tussen 75% van de NHG-kostengrens tot de NHG-kosten grens (in 2022 is dit € 266.250 tot € 355.000). Een deel hiervan zal in het levensloopgeschikte segment plaatsvinden. Daarnaast wordt met dit segment doorstroming in de bestaande woningvoorraad bereikt.
- 30% tot 40% in het dure koopsegment boven de NHG-grens.

Deze verdeling geldt voor alle kernen in de gemeente Lochem. Wanneer noodzakelijk kan per kern maatwerk geleverd worden.

Gestreefd wordt naar minimaal 30% levensloopgeschikte woningen in zowel koop als huur en in verschillende prijsklassen en woningtypen (grondgebonden, appartementen). De woningen liggen bij voorkeur nabij voorzieningen.

Relatie met het plangebied

In de kern Lochem ligt de focus op woningbouwontwikkeling door herontwikkeling van bestaand vastgoed, hoofdzakelijk in het centrum en langs de ontsluitingswegen naar het centrum.

Juist dit laatste is in voorliggend plan aan de orde, aangezien op een locatie van de voormalige Aldi en het Groene Kruisgebouw langs de Zuiderbleek, nabij de binnenstad van Lochem, een nieuw woningbouwplan wordt ontwikkeld.

Uitgegaan wordt van een nieuw woongebouw met 47 sociale huurappartementen, specifiek voor ouderen en jongeren. Daarmee wordt tevens aangesloten bij de doelgroepen die in de Woonvisie specifiek worden benoemd; appartementen voor senioren in de centra van de kernen en starters die in Lochem willen blijven wonen. Dit geldt ook voor de betaalbaarheidsdoelstellingen uit het Addendum: 100% sociale huur tot de huurtoeslaggrens.

3.3.2 Kernvisie Wonen Lochem - Zwiep

In aanvulling en nadere uitwerking van het gemeentelijk woonbeleid zijn voor de verschillende kernen binnen de gemeente Lochem kernvisies opgesteld, waarin per kern staat beschreven wat er nodig is op het gebied van woningbouw. Het gaat om het aantal nieuwbouwwoningen, type woningen en locaties voor de periode tot 2030.

Specifiek voor de kern Lochem is de 'Kernvisie Wonen Lochem – Zwiep' (juli 2022) opgesteld en op 18 oktober 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

In deze visie is aangegeven dat voor de kern Lochem in de periode van 2022-2030 plannen bekend zijn voor een netto toevoeging van 328 woningen op 29 verschillende locaties. De transformatie van de 'locatie Zuiderbleek' wordt daarbij expliciet benoemd en maakt hiervan deel uit.

3.3.3 Nota parkeernormen 2020

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 3

december 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft;

- Nieuwbouw;
- Verbouw/uitbreiding;
- Wijziging van functies.

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

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

In paragraaf 4.3 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht.

3.3.4 Biodiversiteitsplan Lochem natuurlijk

Het beschermen van soorten planten en dieren en hun leefgebieden is al verankerd wetten, regels en instrumenten. Biodiversiteit als thema maakt daar geen specifiek deel van uit en staat op dit moment zodanig onder druk dat extra inspanningen nodig zijn. De gemeente Lochem neemt daarom zelf verantwoordelijkheid en heeft in 2020 het biodiversiteitsplan 'Lochem natuurlijk, kansen benutten voor biodiversiteit' vastgesteld.

Biodiversiteit raakt aan veel onderwerpen, van ruimtelijke ontwikkelingen en groenbeheer tot gezondheid, erfgoed en toerisme. Elk thema heeft invloed op de biodiversiteit. Het plan voorziet om het belang van biodiversiteit voor Lochem helder te maken en vast te leggen. Het is daarmee ook één van de bouwstenen van het de gemeentelijke Omgevingsvisie die in het kader van de nieuwe Omgevingswet wordt opgesteld.

Het biodiversiteitsplan richt zich vooral op de woonkernen en het (agrarisch) buitengebied, minder op de bestaande natuurgebieden. Door versnippering en verstedelijking zijn veel leefgebieden van soorten onder druk komen te staan.

Er zijn veel mogelijkheden om de biodiversiteit te versterken en verbeteren. Er zijn op nagenoeg elke plek mogelijkheden om soorten meer leefruimte te geven en hun leefomstandigheden te verbeteren: in bermen, sloten, langs akkers, op bedrijfsterreinen, in woonwijken, tuinen, zelfs op daken en balkons.

Daar waar de gemeente goede kansen ziet om maatregelen ten gunste van biodiversiteit te nemen, wil zij deze graag benutten. Het beleid is gericht op de mogelijkheden die de gemeente heeft vanuit haar eigen taken en rollen: als eigenaar en beheerder van gronden, als actief partner en als informatiebron.

De aanpak is gericht op drie sporen:

1. Aandacht voor biodiversiteit in alle toekomstige ontwikkelingen;
2. Nemen van gebiedsgerichte maatregelen;
3. Inzet op meer bewustwording en versterken van samenwerking.

In de uitvoeringsagenda is per deelgebied (woonkernen, agrarisch buitengebied en ecologische verbindingen) meer maatregelen benoemd waar de gemeente zich voor gaat inzetten.

Zo wordt bij nieuwe woningbouwplannen uitgegaan van natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen biedt veel kansen om aanwezige soorten op een bouwlocatie te behouden of juist extra plek te bieden. Zoals het goed inpassen van waardevol bestaand groen in een ontwerp van een locatie of een gebouw, aanleg van groene daken, inbouwen van nestkasten en het laten afwateren van regenwater van daken op oppervlaktewater.

Gemeente vraagt van een initiatiefnemer van een woningbouwplan om de natuurwaarden op de ontwikkelplek te onderzoeken, vast te leggen en ze een plek te geven in het ontwerp. Bij woningbouwprojecten worden de voorwaarden opgenomen en vastgelegd in overeenkomsten en contracten met (project)ontwikkelaars. Het natuurinclusieve ontwerp en de maatregelen die een initiatiefnemer voorstelt, worden getoetst bij de vergunningverlening. Dit geldt ook voor het voorliggende woningbouwplan. Te meer omdat de architectonische uitwerking van het nieuwe woongebouw momenteel nog niet bekend is. Dit zal in een later stadium zijn beslag krijgen. Bij de uitwerking van de definitieve plannen zal dan ook concreet invulling gegeven worden aan natuurinclusief bouwen.

3.3.5 Klimaatadaptieplan 2021-2025

Het doel van klimaatadaptatie is minimale maatschappelijke schade door klimaatverandering. Maatschappelijke schade kan zowel ruimtelijk (bijvoorbeeld waterschade) als sociaal-maatschappelijk (bijvoorbeeld dode bomen en hittestress) zijn. Om schade te voorkomen moet de omgeving aangepast worden. De gemeente heeft een strategie op basis van vijf basisprincipes omschreven:

- Werken op een pragmatische manier.
- Vroeg in gesprek met de gemeenschap.
- Gebiedsgericht en integraal werken.
- Samenwerken met onze partners.
- Nieuwbouw, vervangende nieuwbouw, reconstructies en herstructureringen direct klimaatbestendig.

De ambitie is een klimaatadaptieve inrichting in 2050. In het uitvoeringsprogramma zijn mogelijke maatregelen in vijf categorieën ingedeeld, variërend van urgente onwenselijke tot acceptabele knelpunten.

Relatie met het plangebied

Als gevolg van de herontwikkeling van het gebied aan de Zuiderbleek zal er in de nieuwe situatie minder oppervlakteverharding aanwezig zijn in vergelijking met de huidige situatie. Ook zijn er mogelijkheden om regenwater langer vast te houden in het gebied voordat het in de bodem gaat infiltreren. Gedacht wordt aan ondergrondse waterbuffers onder het parkeerterrein ten zuiden van het nieuwe woongebouw. Bij de uitwerking van de definitieve plannen zal hier concreet invulling aan gegeven worden.

4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

4.1 INLEIDING

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

4.2 INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

De wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de bestemmingen binnen het plangebied zodanig te wijzigen dat er bouwmogelijkheden ontstaan om nieuwe woningen op te richten aan de Zuiderbleek in de kern Lochem, is opgenomen in artikel 21.1.1 in samenhang met artikel 21.1.2 van het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem'. Deze artikelen luiden als volgt:

21.1.1 Algemeen:

Burgemeester en wethouders zijn conform het bepaalde in artikel 3.6 Wro bevoegd het plan binnen de aangeduide gebiedsaanduidingen 'wro-zone wijzigingsgebied' te wijzigen, mits:

- a. bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de desbetreffende gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- b. akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden krachtens de Wet Geluidhinder of een ontheffing is verkregen voor hogere waarden;
- c. archeologisch onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden;
- d. natuuronderzoek is gedaan in verband met een ontheffing krachtens de Flora- en faunawet;
- e. tenminste 10% van de gronden betrokken bij de wijziging worden aangewend voor open waterberging, tenzij uit overleg met de waterbeheerder blijkt dat met een lager percentage kan worden volstaan;
- f. de woningdifferentiatie bij woningbouw in overeenstemming is met de doelstellingen van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;
- g. bij de wijziging de navolgende regels in acht genomen worden.

21.1.2 Wro-zone-wijzigingsgebied 1 (herstructurering Zuiderbleek e.o.):

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1' kunnen de daar geldende bestemmingen worden gewijzigd in de bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen' en 'Wonen - Gestapeld', mits:

- a. niet meer dan 70 woningen worden toegestaan met bijbehorende infrastructuur en openbare ruimte;
- b. parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd.

4.3 TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 4.2 genoemde wijzigingsvoorwaarden.

21.1.1

a. Bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de desbetreffende gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied aan de Zuiderbleek/Groene Kruisstraatje geschikt zijn voor het beoogde gebruik zijn door adviesbureau Est Invent meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft onder meer een verkennend bodemonderzoek en een aanvullend/ nader bodemonderzoek.

Ook is een saneringsplan opgesteld omdat uit deze onderzoeken naar voren is gekomen dat (gedeeltelijke) bodemverontreiniging aanwezig is met een totale omvang van circa 130 kuub grond die gesaneerd moet worden. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 5.3.2 van deze plantoelichting.

Na het uitvoeren van de bodemsanering conform het opgestelde saneringsplan zal de bodemkwaliteit op de bronlocatie vervangen zijn met schone grond. Daarmee is de verontreinigingslocatie teruggesaneerd tot classificatie 'wonen' en is de bodemkwaliteit naar voldoende niveau gebracht om de herontwikkeling mogelijk te maken.

Omdat de sanering niet spoedeisend is hoeft de bodemsanering niet gelijktijdig met de procedure van het wijzigingsplan op te lopen. De sanering dient voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunningen te zijn uitgevoerd, danwel bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunningen zal de voorwaarde van de bodemsanering specifiek worden opgenomen. Daarbij geldt dat de omgevingsvergunningen om tot herontwikkeling van het plangebied over te gaan niet eerder in werking treden nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de bodemsanering.

Met andere woorden, met in acht neming van de te treffen saneringsmaatregelen is de kwaliteit van de bodem zodanig dat het te ontwikkelen terrein geschikt is voor het beoogde gebruik.

b. Akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden krachtens de Wet Geluidhinder of een ontheffing is verkregen voor hogere waarden

De wegen in de directe nabijheid van het plangebied, de Burgemeester Leenstraat, Slootwijkersteeg, De Gloep, Zuiderbleek en Groene Kruisstraatje, betreffen allemaal 30 km/uur wegen en hebben daarom conform de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidzone. De Wgh is derhalve niet van toepassing op deze wegen. Dit betekent dat er geen grenswaarden gelden voor deze wegen. Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van deze wegen is op grond van de Wgh daarom niet nodig. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur wel bij de beoordeling van het plan meegenomen te worden, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). In relatie tot het beoogde woningbouwplan aan de Zuiderbleek is in dit kader door adviesbureau Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten blijkt dat er wordt voldaan aan de grenswaarden volgens de Wgh. Daarbij zijn zowel de gezoneerde wegen als de 30 km/uurs wegen in het akoestisch onderzoek beschouwd.

In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van deze plantoelichting.

c. Archeologisch onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden

Voor het beoogde woningbouwplan aan de Zuiderbleek is door archeologisch adviesbureau ArcheoPro in maart 2023 een archeologisch onderzoek (bureau- en verkennend booronderzoek) uitgevoerd. Het rapport is als bijlage achter deze toelichting toegevoegd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat vanaf een diepte tussen 1,3 en 1,5 meter beneden het huidige maaiveld zeer waarschijnlijk de geleidelijk aan ontstane vulling van de voormalige buitengracht van Lochem aanwezig is. Hierin kunnen organische resten bewaard gebleven zijn die een belangrijke informatiebron vormen over de in de middeleeuwen in en rond de stad geteelde gewassen. Overal waar de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied bestaan uit vlakdekkende bodemingrepen die dieper reiken dan 1,3 meter beneden het huidige maaiveld, wordt derhalve proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

In het selectiebesluit van de regio-archeoloog Stedendriehoek is dit bevestigd en is aangegeven dat een karterend/ waarderend proefsleuvenonderzoek met 10% dekkingsgraad noodzakelijk is in het gehele plangebied (incl. de mogelijkheid tot de variant archeologische begeleiding), tenzij planaanpassing mogelijk is (d.w.z. beperking bodemingrepen tot 130 cm -Mv). Voor de uitvoering van een dergelijk onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) benodigd, dat door de gemeente Lochem goedgekeurd dient te worden. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek zal de bevoegde overheid opnieuw een selectiebesluit nemen ten aanzien van eventuele vervolgstappen.

Aan de hand van het bovengenoemde Selectieadvies van de regio-archeoloog wordt in het voorliggende wijzigingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ten behoeve van de bescherming van mogelijke archeologische waarden opgenomen. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 130 cm onder het maaiveld vooraf eerst archeologisch onderzoek benodigd is.

De voorwaarde voor archeologisch onderzoek met betrekking tot de omvang (0 m², dus bijvoorbeeld ook het slaan van palen in de grond) is eveneens afgestemd op het selectieadvies.

Om duidelijk te maken dat er nu andere vrijstellingsgrenzen gelden is de huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gewijzigd in 'Waarde – Archeologie'. Op deze wijze worden de archeologische belangen veiliggesteld.

In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 5.9 van deze plantoelichting.

d. Natuuronderzoek is gedaan in verband met een ontheffing krachtens de Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is per 1 januari 2017 is vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb).

Om te beoordelen wat de effecten zijn van het beoogde woningbouwplan aan de Zuiderbleek in Lochem op de natuur, is door ecologisch adviesbureau Eelerwoude een ecologische natuurtoets uitgevoerd in de vorm van een quickscan én een nader soortenonderzoek. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 5.8.2 van deze plantoelichting. Ook zijn de uitgevoerde natuuronderzoeken integraal als bijlagen bij de toelichting van dit wijzigingsplan gevoegd. Uit de onderzoeken komt naar voren dat het aanvragen van een ontheffing van de Wnb niet aan de orde is.

e. Tenminste 10% van de gronden betrokken bij de wijziging worden aangewend voor open waterberging, tenzij uit overleg met de waterbeheerder blijkt dat met een lager percentage kan worden volstaan

Het plangebied werd in het verleden gebruikt door de Aldi-supermarkt (De Gloep 16-18) en het Groene Kruis (Groene Kruisstraatje 2). En op het perceel Zuiderbleek 25 is een woning aanwezig. De aangrenzende gronden binnen het plangebied worden gebruikt als ontsluitingsweg en parkeerterrein. Daarmee is het plangebied in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard met bebouwing en terreinverharding.

Als onderdeel van de beoogde herontwikkeling van het terrein wordt een nieuw woongebouw aan de Zuiderbleek en De Gloep gebouwd en wordt het gebied rondom de nieuwbouw als parkeerterrein heringericht.

In vergelijking met de huidige situatie neemt de verharding in het plangebied daarmee niet toe. Deze blijft nagenoeg gelijk.

Vanwege de ligging van de planlocatie op enkele tientallen meters van de zuidelijke stadsgracht, evenals op relatief korte afstand van maatschappelijke functies (basisscholen en kinderdagopvang) wordt de realisatie van open waterberging niet realistisch en wenselijk geacht. Wel zijn er mogelijkheden om het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing en het parkeerterrein te laten infiltreren in de bodem, middels infiltratiekratten onder de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. De aanwezige randvoorwaarden hiervoor (grond die overwegend uit zand bestaat, een relatief lage grondwaterstand) zijn immers goed. Zie verder ook paragraaf 5.7.

f. De woningdifferentiatie bij woningbouw in overeenstemming is met de doelstellingen van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid

In het plangebied wordt een nieuw woongebouw met 47 sociale huurwoningen voor ouderen en jongeren gerealiseerd. Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.3.1 en paragraaf 3.3.2 wordt daarmee voldaan aan de Woonvisie Lochem 2018-2025 (incl. het Addendum Strategische keuzes woningbouw) en de Kernvisie Wonen Lochem. Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

g. Bij de wijziging de navolgende regels in acht genomen worden.
Zie hieronder.

21.1.2

a. Niet meer dan 70 woningen worden toegestaan met bijbehorende infrastructuur en openbare ruimte

In het plangebied worden maximaal 47 woningen gerealiseerd, in een nieuw te realiseren woongebouw. En in het wijzigingsgebied (herstructurering Zuiderbleek e.o.) uit het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' zijn niet eerder nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Bovendien wordt als onderdeel van het plan het gebied rondom de nieuwbouw als parkeerterrein heringericht. Dit zijn parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners van de appartementen en voor de gebruikers van het gebied, zoals omwonenden, gebruikers van de school en de kinderopvang.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt daarmee voldaan.

b. Parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd

Het gebied rondom de nieuwbouw wordt als parkeerterrein heringericht. In de plannen die nu voorliggen is ruimte voor in totaal 76 parkeerplaatsen. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 8 in paragraaf 2.2 van deze plantoelichting. Dit zijn parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners van de appartementen en voor de

gebruikers van het gebied, zoals omwonenden, gebruikers van de school en de kinderopvang.

Om te bepalen of dit aantal parkeerplaatsen voldoende is, is het nieuwe woningbouwplan getoetst aan de 'Nota parkeernormen 2020', het geldende parkeerbeleid van de gemeente Lochem verwoord (zie hiervoor ook paragraaf 3.3.3). Daarin is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de gemeentelijke parkeereis moet worden berekend.

Voor de functie wonen gelden afhankelijk van het woningtype verschillende parkeernormen. En het plangebied kan door zijn ligging aangemerkt worden als 'centrumgebied'.

Van de 47 te realiseren woningen vallen 38 woningen in de categorie 'Huur, etage (60 m² of meer)'. Volgens de gemeentelijke parkeernormen geldt voor dit woningtype een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning.

De 9 te realiseren studio's zijn onderdeel van een nieuw concept voor Viverion, zogenaamde eco-studio's. De bedoeling is dat deze studio's worden gerealiseerd van hout en andere duurzame materialen, met een vloeroppervlak van maximaal 35 m² als een ecologische woonvorm voor jongeren tot 27 jaar. Voor de eco-wooneenheden geldt de afspraak dat bewoners bij het in gebruik nemen van de woning geen auto bezitten. Om het eigen autobezit te ontmoedigen wordt in samenspraak met Lochem Energie een deelauto-concept ontwikkeld. Dit wordt onderdeel van de huurovereenkomst. Vooralsnog wordt rekening gehouden met minimaal 2 deelauto's.

Echter, rondom het oude Aldi-terrein aan de Zuiderbleek, De Gloep en Groene Kruisstraatje zijn in de huidige situatie al parkeerplaatsen gesitueerd. Het betreft in totaal 37 bestaande parkeerplaatsen. Deze bevinden zich deels op grond van de gemeente Lochem en deels op grond van Viverion. De parkeerplaatsen op grond van Viverion zijn echter al tientallen jaren openbaar toegankelijk en zijn daarom aan de openbaarheid vervallen. Dat betekent dat Viverion deze parkeerplaatsen niet meer voor eigen gebruik kan toepassen. Wel komen deze parkeerplaatsen en de nieuw te realiseren parkeerplaatsen in aanmerking voor 'dubbelgebruik'. Doordat een deel van de huidige parkeerplaatsen toegewezen zijn aan de school en de nieuwe ontwikkeling woningbouw betreft, is er namelijk sprake van verschillende piekmomenten in de bezetting. De parkeerdruk voor woningen is in de avond en nacht hoger dan in de middag en ochtend. Voor de school en kinderopvang is dat omgedraaid. Bijlage 4 'Aanwezigheidspercentages' uit de 'Nota Parkeernormen 2020' bevestigt dit beeld. Een deel van de parkeervraag voor de woningen kan daarom opgevangen worden op de huidige parkeerplaatsen. Daarmee volstaat een lagere parkeernorm dan de 1,4 uit de gemeentelijke parkeernota.

Bovendien wordt in de Nota Parkeernormen van de gemeente Lochem geen onderscheid gemaakt naar leeftijd. Viverion heeft aangegeven dat de 38 nieuw te realiseren appartementen specifiek bedoeld zijn voor gebruikers met een minimale leeftijd 60 jaar. Uit cijfers van het CBS blijkt dat het autobezit in deze leeftijdsgroep lager is dan het gemiddelde autobezit. Daarbij is het de bedoeling dat toekomstige bewoners van deze appartementen ook kunnen deelnemen aan het deelauto-concept.

Door het toepassen van dubbelgebruik, deelmobiliteit en specifieke doelgroepen kan specifiek voor het woningbouwplan aan de Zuiderbleek volstaan worden met een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning, in plaats van 1,4 uit de gemeentelijke parkeernota. Hierover heeft het college van Burgemeester en wethouders op 27 juni 2022 een besluit genomen.

Bovenstaande betekent dat rekening gehouden moet worden met afgerond 79 ($38 \times 1,1 + 37$) parkeerplaatsen.

Zoals reeds aangegeven wordt het gebied rondom de nieuwbouw als parkeerterrein heringericht en op basis van het plan dat nu voorligt is er ruimte voor in totaal 76 parkeerplaatsen. Daarmee dient er nog extra ruimte voor minimaal 3 parkeerplaatsen gezocht te worden. Hierover vinden momenteel gesprekken plaats tussen de gemeente en Viverion over potentiële locaties in de directe omgeving van het plangebied.

4.4 CONCLUSIE

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, die gesteld zijn in het moederplan.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

5.1 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.

5.2 GELUID (WET GELUIDHINDER)

5.2.1 Beleid en regelgeving

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten (zoals woningen), worden beschermd tegen geluidoverlast. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Het beschermen van het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen.

Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen de geluidzones van verkeers- of spoorwegen of een gezonde industrieterreinen mogelijk maken, dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden. Een uitzondering hierop zijn woonerven en 30 km/uur-zones.

De geluidsbelasting op gevels van nieuwe gevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

5.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

In het kader van dit wijzigingsplan, op grond waarvan nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, dient alleen het aspect wegverkeerslawaaai beschouwd te worden. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan namelijk geen spoorwegen of gezonde bedrijventerreinen.

En hoewel de wegen in de directe omgeving allen een maximumsnelheid van 30 km/uur kennen, en conform de Wgh daarmee geen geluidszone hebben, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidsbelasting van dergelijke wegen wel inzichtelijk te worden gemaakt. Dit om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Door adviesbureau Alcedo B.V. is akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. Het betreft een breed akoestisch onderzoek waarin is getoetst aan enerzijds de Wet geluidhinder (onderdeel wegverkeerslawaaai) of de beoogde nieuwe woningen voldoen aan 'goede ruimtelijke ordening', maar ook aan milieuzonering (omgevingsgeluid, zie ook paragraaf 5.5) of het nieuwe woongebouw aan de Zuiderbleek en De Gloep vanuit akoestisch oogpunt een belemmering vormt voor de omgeving en sprake is van een goede woon- en leefomgeving. De rapportage van het onderzoek is integraal als bijlage 1 bij deze plandoelichting gevoegd.

Wegverkeerslawaaai

In het onderzoek zijn de omliggende wegen akoestisch inzichtelijk gemaakt. Daarbij is zijn zowel de in de omgeving aanwezige gezonde wegen, als ook de 30 km/uurs wegen meegenomen. Deze laatste categorie kennen volgens de Wgh geen

¹ Alcedo B.V., Zuiderbleek Lochem - geluidonderzoek, 16 nov. 2023

geluidzone, maar worden in het kader van goede ruimtelijke ordening toch meegenomen in het geluidsmodel.

De geluidsbelasting van gezondeerde wegen in de omgeving, bedraagt maximaal 39 dB (incl. correctie art. 110g Wgh). De geluidsbelasting op de nieuwbouw als gevolg van 30 km/uurs wegen bedraagt 45 dB (incl. correctie art. 110g Wgh). In alle gevallen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De gecumuleerde geluidsbelasting van omliggende wegen bedraagt ten hoogste 53 dB (excl. correctie art. 110g Wgh). Hiermee wordt met de minimaal benodigde geluidwering van 20 dB volgens het Bouwbesluit, in alle woningen voldaan aan het toelaatbare binnenniveau van 33 dB.

5.2.3 Conclusie

Geluid vanwege wegverkeerslawaaï vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Voor een beschouwing van omgevingsgeluid wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

5.3 BODEM

5.3.1 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.

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

5.3.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied aan de Zuiderbleek/Groene Kruisstraatje geschikt zijn voor het beoogde gebruik zijn door adviesbureau Est Invent meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft onder meer een verkennend bodemonderzoek naar de locatie Groene Kruisstraatje², een aanvullend/ nader bodemonderzoek³, alsook een saneringsplan⁴. Voor het later toegevoegde perceel is een separaat (verkennend) bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. De rapportages hiervan zijn ook integraal als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste resultaten en conclusies weergegeven.

² Est Invent BV, Verkennend bodemonderzoek Zuiderbleek/ Groene Kruisstraatje te Lochem (Projectnr.: 146 12 22), 7 februari 2023.

³ Est Invent BV, Aanvullend onderzoek Zuiderbleek/Groene Kruisstraatje te Lochem (Projectnr.: ao.146 12 22), 8 maart 2023.

⁴ Est Invent BV, Saneringsplan sanering 'industriegrond' Zuiderbleek/Groene straatje te Lochem. (Projectnr.: pva 146 12 22), 8 maart 2023.

⁵ Est Invent BV, Verkennend bodemonderzoek Zuiderbleek 25 (Projectnr.: 101 10 23), 14 november 2023.

Terrein Groene Kruisstraatje

Resultaten verkennend bodemonderzoek Groene Kruisstraatje

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is onder meer gebleken dat ter plaatse van twee monsterpunten (nummers 8 en 9) in de bovengrond verhoogde gehalten aan met name olie, PCB's, PAK en lood en in mindere mate kwik en zink zijn aangetoond. De interventiewaarde hiervan wordt echter niet overschreden.

Verder zijn er geen PFOS en PFOA gehalten boven de norm gemeten.

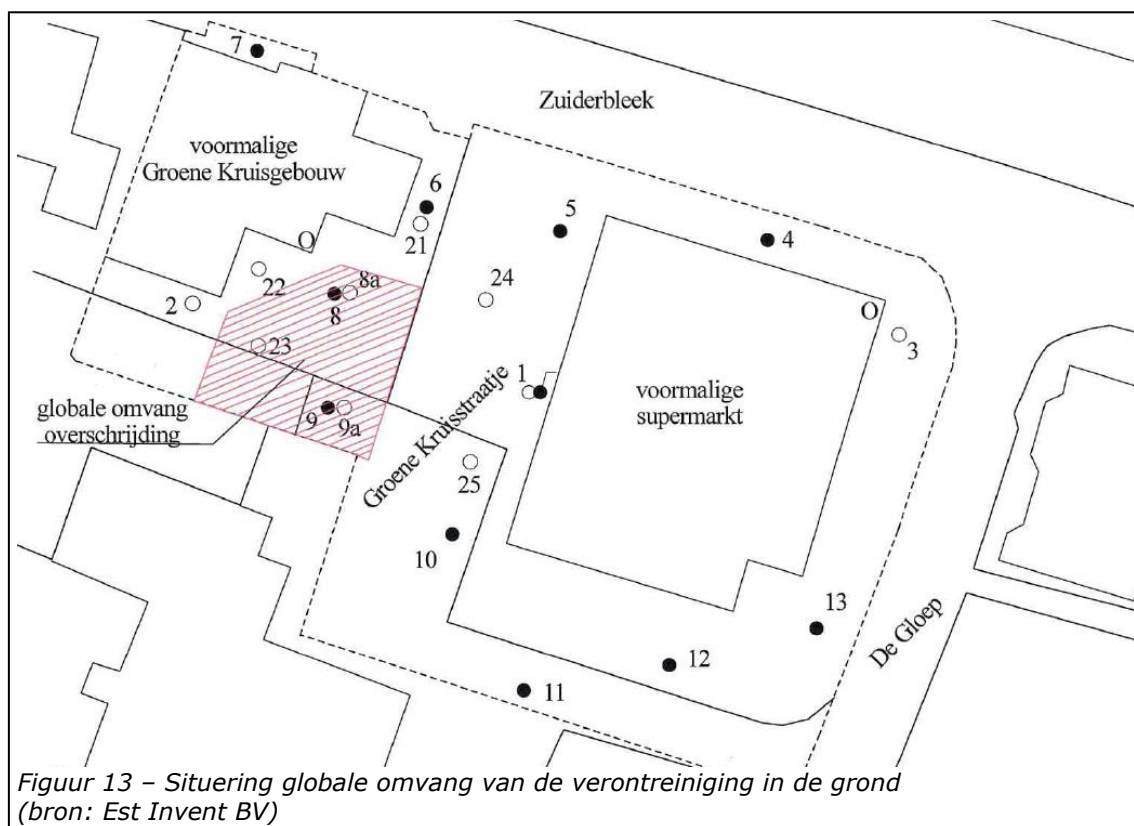
In het grondwater overschrijdt het bariumgehalte de streefwaarde. De overschrijding is echter dermate dat aanvullende maatregelen niet noodzakelijk worden geacht.

Geadviseerd wordt een aanvullend onderzoek uit te voeren rond de monsterpunten 8 en 9 om een uitspraak te kunnen doen over de aard en de omvang van de aangetroffen verontreinigingen met lood, olie, PCB's en PAK.

Resultaten aanvullend bodemonderzoek

Uit de resultaten van het aanvullende bodemonderzoek is naar voren gekomen dat ter plaatse van de monsterpunten 8 en 9 uit het verkennende onderzoek en monsterpunt 23 uit het aanvullende onderzoek tot op een diepte van 1,0 m -mv de grond wordt geclassificeerd als 'industrie' en gedeeltelijk als 'niet toepasbaar'. In de overige onderzochte grondmonsters wordt horizontaal en verticaal de grond geclassificeerd als 'wonen' en 'altijd toepasbaar'.

In bijgaande figuur is de globale omvang van de overschrijding weergegeven.



Figuur 13 – Situering globale omvang van de verontreiniging in de grond
(bron: Est Invent BV)

In het kader van de toekomstige woningbouw wordt geadviseerd de grond van het genoemde gedeelte op milieuhygiënisch verantwoorde wijze te verwijderen en af te voeren.

Bodemsanering

Uit de resultaten van het aanvullende bodemonderzoek is onder meer naar voren gekomen dat ter plaatse deels onder een klinkerverharding een olie, PAK, PCB en enige metalen verontreiniging in de grond is geconstateerd met een totale omvang van circa 130 kuub grond. De interventiewaarde wordt niet overschreden. De grond ter plaatse is gekwalificeerd als 'industrie'.

Het betreft een verontreiniging die waarschijnlijk voor 1987 is ontstaan. Er is dus geen sprake van zorgplicht.

Als onderdeel van de beoogde herinrichting van het terrein zal een bodemsanering plaatsvinden. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld.

In de bron van de verontreinigingslocatie wordt onder begeleiding tot een diepte van circa 1,0 m-mv ontgraven. Na de sanering wordt de put aangevuld met grond die voldoet aan de kwaliteit AW 2000. De betreffende verontreinigingslocatie wordt daarmee teruggesaneerd tot classificatie 'wonen'.

Zuiderbleek 25

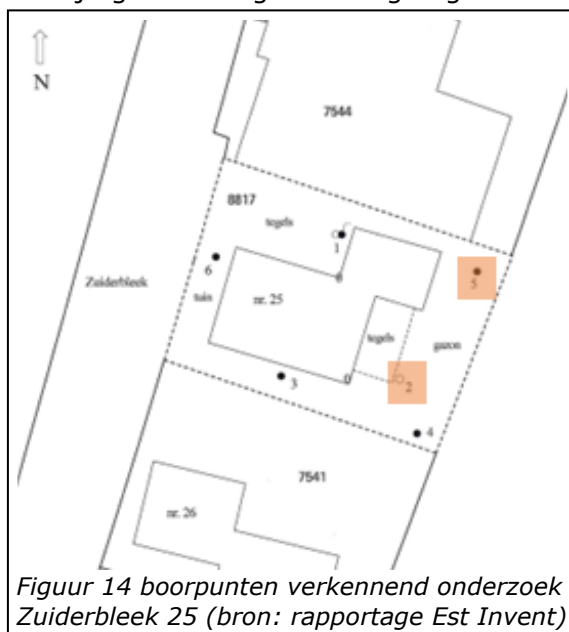
In een later stadium is het perceel Zuiderbleek 25 toegevoegd aan het plangebied. Dit perceel is nog niet eerder meegenomen in de bodemonderzoeken en om die reden is een aanvullend verkennend bodem onderzoek uitgevoerd door adviesbureau Est Invent. De rapportage⁶ is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder worden de resultaten samengevat weergegeven.

Resultaten verkennend onderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het mengmonster van de bovengrond zink, lood, kwik en PAK zijn gemeten in een gehalte dat de achtergrondwaarde overschrijdt. In de boven- en de ondergrond zijn geen overige verhoogde gehalten gemeten. In verband met het verhoogde PAK gehalte is de bovengrond getoetst als 'industrie'.

In tweede instantie is de bovengrond separaat geanalyseerd op PAK en is naar voren gekomen dat ter plaatse twee monsterpunten de achtergrondwaarde nog wordt overschreden (monsterpunten 2 en 5). In beide gevallen is de grond getoetst als 'industrie'.

Ter plaatse van de overige monsterpunten wordt de achtergrondwaarde *niet* overschreden. Er zijn geen PFOS en PFOA gehalten boven de norm gemeten.



Figuur 14 boorpunten verkennend onderzoek Zuiderbleek 25 (bron: rapportage Est Invent)

⁶ Est Invent BV, Verkennend bodemonderzoek Zuiderbleek 25 te Lochem (projectnr.: 101 10 23), 14 november 2023.

In het grondwater overschrijden geen van de onderzochte componenten de streefwaarde.

In het vervolgtraject zal een nader onderzoek moeten worden uitgevoerd om de aard en omvang van de PAK verontreiniging in de monsterpunten 2 en 5 op het perceel vast te stellen. Daarna kan een vervolgtraject voor evt. sanering worden ingevuld.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten, conform de richtlijnen van de Wbb, is er aanleiding tot (gedeeltelijke) sanering van de planlocatie. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld, maar nog niet uitgevoerd. Voor het perceel Zuiderbleek 25 zal daarvoor eerst nog een nader bodemonderzoek moeten worden opgesteld om de aard en omvang van deze specifieke plek vast te stellen.

Na het uitvoeren van de bodemsanering conform het opgestelde saneringsplan zal de bodemkwaliteit op de bronlocatie vervangen zijn met schone grond. Daarmee is de verontreinigingslocatie terug gesaneerd tot classificatie 'wonen' en is de bodemkwaliteit naar voldoende niveau gebracht om de herontwikkeling mogelijk te maken.

Omdat de sanering niet spoedeisend is hoeft de bodemsanering niet gelijktijdig met de procedure van het wijzigingsplan op te lopen. De sanering dient voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunningen te zijn uitgevoerd, danwel bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunningen zal de voorwaarde van de bodemsanering specifiek worden opgenomen. Daarbij geldt dat de omgevingsvergunningen om tot herontwikkeling van het plangebied over te gaan niet eerder in werking treden nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de bodemsanering.

Met andere woorden, met in acht neming van de te treffen saneringsmaatregelen is de kwaliteit van de bodem zodanig dat het te ontwikkelen terrein geschikt is voor het beoogde gebruik.

De aard en relatief beperkte omvang van de bodemsanering, en de kosten die daarmee gemoeid zijn, zullen geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan. Het aspect bodem staat daarmee niet in de weg aan de uitvoering van de met het wijzigingsplan beoogde woningbouwontwikkeling.

5.4 LUCHTKWALITEIT

5.4.1 Beleid en regelgeving

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen. 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. Via deze wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³.

In het Besluit Niet In Betekende Mate 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). 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.

5.4.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Aangezien het voorliggende wijzigingsplan maximaal 47 nieuwe woningen mogelijk maakt, is de beoogde planontwikkeling aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

5.5.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) 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 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 richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen

vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

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. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen tot een 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype	
	rustige woonwijk / rustig buitengebied	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	1.000 m

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

Zijn de afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kleiner dan de voorgeschreven afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden of de realisatie van een bedrijf toch mogelijk is en welke maatregelen moeten worden genomen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

5.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de nieuwbouw van een woongebouw aan de Zuiderbleek en De Gloep voorzien, op een locatie die voorheen in gebruik was door een supermarkt (Aldi) en een maatschappelijke voorziening (het Groene Kruisgebouw). Bovendien zal een herinrichting van de buitenruimte plaatsvinden, met onder andere parkeerplaatsen.

Omdat de planlocatie wordt omgeven door verschillende kavels met diverse functies en bijbehorende bestemmingen, waaronder 'maatschappelijk', 'bedrijf' en 'wonen', is de betreffende locatie als 'gemengd gebied' te kwalificeren.

In het kader van de Wet milieubeheer wordt getoetst volgens het Activiteitenbesluit. Hiervoor gelden de volgende richtwaardes.

Beoordelingspunt	Geluidsvoorschrift dB(A)		
	dagperiode (07.00-19.00)	avondperiode (19.00-23.00)	nachtperiode (23.00-07.00)
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
Maximale geluidsniveaus (LAmax) op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60

Tabel 2 - Geluidsvoorschriften volgens het Activiteitenbesluit

Geluidbronnen

Parkeervoorziening

Ten behoeve van de bestaande en nieuwe functies wordt het achterterrein ingericht als parkeerterrein. Als gevolg hiervan zijn transport- (manoeuvrerende voertuigen) en overige activiteiten (dichtslaande portieren) te verwachten

Overige inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse inrichtingen aanwezig. Het betreft:

- Slootwijkersteeg 19 (bedrijf, KPN);
- Groene Kruisstraatje 4 (maatschappelijk, BSO Mercurius);
- Burgemeester Leenstraat 11-13 (maatschappelijk, multifunctionele gebouw 'De Garve').

Op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' worden deze bedrijven/maatschappelijke instellingen gerekend tot milieucategorie 2. Dit betekent een in acht te nemen richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige functies (zoals woningen), gebaseerd op het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Een deel van het beoogde nieuwe woongebouw ligt binnen deze richtafstand. Het maatgevende aspect daarbij is geluid.

Akoestisch onderzoek

Om te beoordelen of in de nieuwe situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is door adviesbureau Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁷. De rapportage van dit onderzoek is integraal als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

Toetsing Activiteitenbesluit

De parkeervoorziening is geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Voor de toetsing aan het Activiteitenbesluit hoeven alleen de scholen en de kinderopvang getoetst te worden, het stemgeluid blijft buiten beschouwing.

Er wordt geconcludeerd dat aan zowel de richtwaardes voor het langtijdig beoordelingsniveau als de maximale geluidsniveaus wordt voldaan.

⁷ Alcedo B.V., Zuiderbleek Lochem - geluidonderzoek, 16 nov. 2023

Goede ruimtelijke ordening

Naast de wettelijke toetsing volgens het Activiteitenbesluit, wordt in het kader van goede ruimtelijke ordening ook overwogen of er sprake is van een *goed woon- en leefklimaat*, waarbij zowel de invloed van het voorliggende plan op de omgeving (externe werking) als de omgeving op het plan (interne werking) in beschouwing worden genomen. Hierbij worden weer de richtwaarden conform het Activiteitenbesluit gehanteerd.

Invloed planvoornemen op omgeving

Nieuwe woningen

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden woningen niet aangemerkt als een milieubelastende functie. De nieuwe woningen kennen dus geen belemmerende milieuzonering waarmee rekening gehouden dient te worden voor bestaande functies in de omgeving.

Parkeervoorziening (bestaande woning Zuiderbleek 26)

Bij de bestaande woning Zuiderbleek 26 overschrijden de maximale geluidsniveaus als gevolg van het parkeerterrein (dichtslaande portieren) de richtwaardes. Deze bedragen ten hoogste 71 dB(A) in de dagperiode en 70 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Voor de transportactiviteiten geldt een maximumbelasting van 61 db(A) in de nachtperiode.

Door het plaatsen van een geluidsscherm van 2,5 m. hoog tussen de parkeervoorziening en het betreffende perceel, kan worden voldaan aan de richtwaardes voor de dag- en avondperiode. Voor de nachtperiode wordt gesteld dat de geluidwering van de gevel afdoende is *in de woning* wel te voldoen aan het toelaatbare maximale geluidniveau van 45 dB(A). De realisatie van de parkeervoorziening zal daarom met afscherming toelaatbaar zijn voor deze woning.

Invloed omgeving op planvoornemen

De inrichtingen (geluidsbronnen) in de directe omgeving van het woongebouw zijn van invloed op een woon-en leefklimaat in de nieuwe woningen.

Parkeervoorziening (nieuwe woningen)

Er wordt voldaan aan de richtwaardes voor het langtijdgemiddelde geluidsniveaus voor wat betreft het geluid afkomstig van de parkeervoorziening.

De maximale geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe woningen, afkomstig van het parkeerterrein (transportactiviteiten én portiergeluid), voldoen niet aan de richtwaardes. Dit betreft met name het geluid van dichtslaande portieren en manoeuvrerende voertuigen in de nachtperiode.

Hiervan wordt overwogen dat deze enkel in individuele gevallen in de nachtperiode optreden, Bovendien wordt dit vrijwel volledig veroorzaakt door bewoners van het wooncomplex zelf, het aandeel als gevolg van openbaar parkeren in de nachtperiode is te verwaarlozen. Een eventuele bouwkundige aanpassing (bv een vliesgevel met zware akoestische geluidsisolerende werking) is gezien de aard en omvang, niet doelmatig.

Bovendien wordt overwogen dat onder de per 1 januari 2024 in werking zijnde Omgevingswet, inclusief het voor akoestiek bepaalde in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) artikel 5.65, ruimere normen worden aangehouden voor met name het 'maximaal geluidniveau veroorzaakt door aandrijfgeluid van

transportmiddelen'. Volgens deze nieuwe inzichten is (in de avond- en nachtperiode) tot 70 dB(A) toelaatbaar.

Bovenstaande in overweging genomen, wordt gesteld dat de overschrijding toelaatbaar is in het kader van het woon- en leefklimaat.

Scholen en kinderopvang

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in dagperiode, inclusief stemgeluid, bedragen bij de nieuwe woningen ten hoogste 62 dB(A). Hiermee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) overschreden. Ook de maximale waarde volgens stap 3 uit de VNG-brochure en de basiswaarde uit het gemeentelijk geluidsbeleid van 55 dB(A) wordt overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat dit met name het geval is ter plaatse van zuid- en westgevel op de verdiepingen.

Het maximale geluidsniveau als gevolg van stemgeluid bedraagt ten hoogste 74 dB(A) en overschrijdt de richtwaarde met ten hoogste 4 dB(A). Evenwel wordt gesteld dat met de minimaal benodigde geluidwering van de gevel van 20 dB(A) (conform bouwbesluit) wordt in alle woningen wel voldaan het toelaatbare maximale geluidsniveau van 55 dB(A) *in de woning*.

Er wordt overwogen dat er ondanks bovenstaande, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met de oriëntatie van de verblijfs- en buitenruimtes aan de noord- en oostzijde van het complex. Dit zijn geluidsluwe gevels. In de dagperiode, wanneer met name deze ruimtes in de woningen worden gebruikt, is derhalve sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.5.3 Conclusie

Met inachtneming van de overwegingen zoals hierboven beschreven én de maatregelen (geluidscherm) ter plaatse van de woning Zuiderbleek 26, is in alle situaties sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het plaatsen van een geluidscherm is als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan opgenomen.

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

5.6 EXTERNE VEILIGHEID

5.6.1 Beleid en regelgeving

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

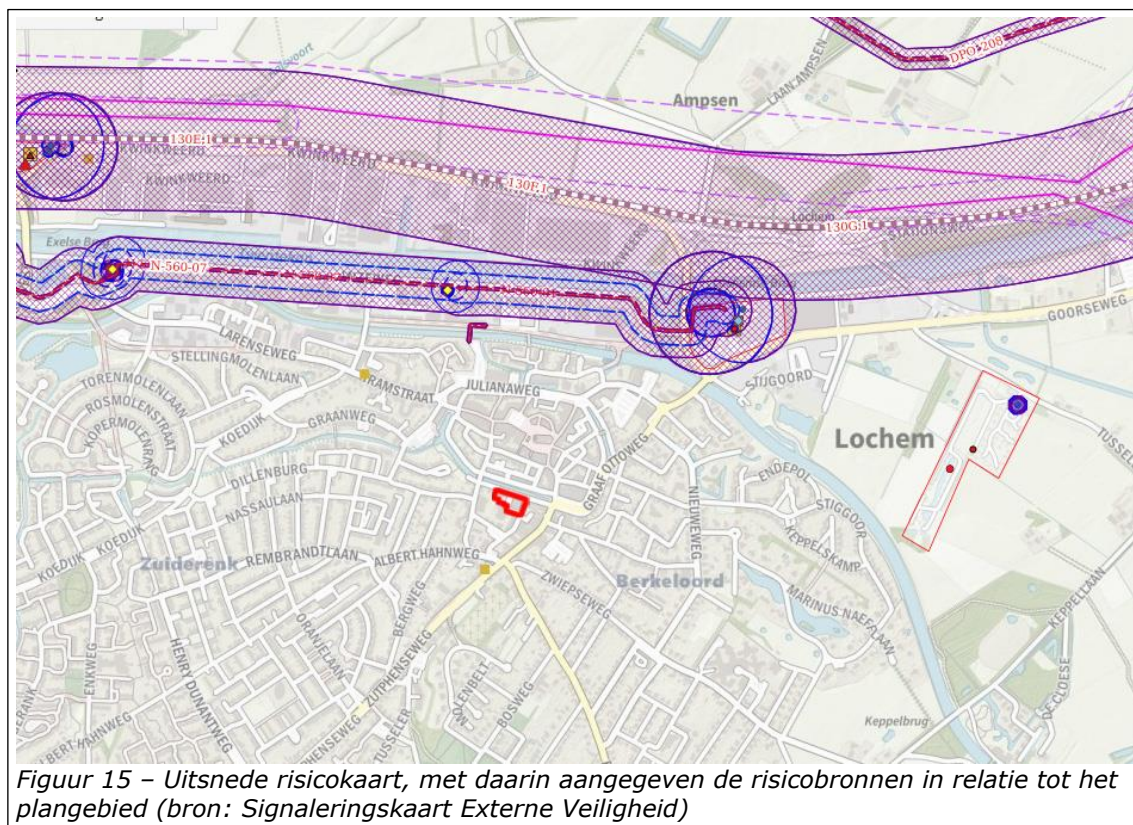
De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer,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

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

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

5.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid is bekeken of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, die relevant zijn voor het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid. In figuur 14 is een uitsnede van deze signaleringskaart opgenomen. De Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid is ontwikkeld vanuit het IPO en betreft een verbeterde versie van de risicokaart.



Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde ondergrondse buisleiding (een hogedruk aardgastransportleiding) ligt op meer dan 570 meter ten noorden van het plangebied. Vanwege deze grote afstand is een nadere onderbouwing niet nodig.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen aangeduide transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg en/of water aanwezig.

Op een afstand van ongeveer 850 meter ten noorden van het plangebied is de spoorlijn Zutphen-Delden gesitueerd. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en maakt deel uit van het Basisnet Spoor. Omdat het plangebied buiten de 200 meter zone van de spoorlijn ligt, is er geen sprake van een veiligheidszone voor het PR.

Wel is het invloedsgebied van deze spoorlijn van belang, welke wordt bepaald door het vervoer van zeer toxische vloeistoffen (stofcategorie D4)⁸. Deze bedraagt 4 kilometer⁹ aan weerszijden van het spoor en valt daarmee ook over het plangebied. Daarmee geldt er een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van het spoor ligt, hoeft op grond van artikel 7 van het Bevt alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op het spoor en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor een ramp voordoet.

Maatgevende scenario

Het maatgevende scenario voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen/gassen ligt, is een toxische wolk. Onderstaand is vanuit dit scenario 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 met toxische stoffen te beperken. 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. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

⁸ Bron: Regeling basisnet

⁹ Bron: handleiding risicoanalyse transport, 11 januari 2017, versie 1,2 Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit met toxische stoffen 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.

Kijkend naar de functie van de beoogde ontwikkeling (wonen, appartementen/studio's) wordt aangenomen dat de aanwezigen voldoende zelfredzaam zijn. Vanaf de locatie kan in meerdere richtingen gevlucht worden.

5.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

5.7 WATER

5.7.1 Waterbeleid

De gemeente Lochem is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het waterschap Rijn en IJssel (WRIJ) beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hierna kort beschreven.

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 watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

Hieronder is een overzicht gegeven van relevante nota's aangaande de waterhuishouding, uitgesplitst naar de verschillende bestuursniveaus. Allen hebben als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP);
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal/ lokaal

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

Het regionale en lokale beleidskader wordt nader toegelicht.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

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

Klimaatrobuust gebied

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

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid en dat het waterschap daarbij wendbaar inspeelt op ontwikkelingen. Het waterschap voert het beheer op een duurzame wijze uit en werkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

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

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

Gemeentelijk Riolerings Plan Lochem 2021-2025

De volgende hydrologische uitgangspunten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang.

Watersysteem

- Uitgangspunt bij ruimtelijke plannen is dat deze hydrologisch neutraal worden aangelegd. Dit betekent dat het omliggende watersysteem niet zwaarder belast zal worden ten gevolge van de ontwikkeling;
- De gemeente streeft in verband met het voorkómen van grondwateroverlast bij nieuwbouwplannen naar een ontwateringsdiepte van ten minste 0.9 meter onder het vloerpeil van de woning (uitgaande van woningen voorzien van een kruipruimte) en 1.0 meter onder het vloerpeil bij bedrijventerreinen;
- Het waterschap toetst het watersysteem bij nieuwbouw op inundatie voor een neerslag van T100+10% (T100 = herhalingstijd van eens in de honderd jaar en 10% extra neerslag ten gevolge van klimaatontwikkeling).

Afvalwater en hemelwater (algemeen)

- Nieuwbouw gaat uit van de primaire verwerking van hemelwater op het eigen terrein naar de bodem. Pas als de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, vanwege te hoge grondwaterstanden en/of slecht doorlatende bodem, zal het hemelwater buiten het particuliere terrein verwerkt worden. In dat geval dient het hemelwater te worden afgevoerd naar oppervlaktewater en/of naar centrale wadi's binnen het plangebied.
- Het afvalwater en hemelwater moeten altijd gescheiden worden aangeleverd tot aan de erfgrans ongeacht het rioolsysteem dat in het openbaar gebied is aangelegd;
- In drukrioleringsgebieden en bij gebruik van een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater) dient de particulier al het hemelwater op zijn perceel zelf te verwerken.
- De gemeente draagt als eigenaar en beheerder zorg voor de inzameling en verwerking van het hemelwater in het openbare gebied.
- Het hemelwater stroomt zoveel mogelijk zichtbaar af naar oppervlaktewater of naar een centrale infiltratievoorziening, bij voorkeur een wadi. Als bovengrondse noodoverlaat/ afvoer redelijkerwijs niet kan, wordt het hemelwater via een hemelwater- of IT (infiltratie) -riool afgevoerd naar de waterberging.

Hemelwater bij nieuwbouwplannen (onderdeel van groter plangebied)

- Hemelwater moet binnen de grenzen van het plangebied verwerkt worden. Dit kan op de individuele percelen of collectief in bijvoorbeeld een wadi.
- In geval van een collectieve voorziening moet het afstromende hemelwater bij voorkeur bovengronds worden afgevoerd naar de voorziening. De capaciteit van de waterberging is afhankelijk van de situatie en wordt in overleg met de gemeente en het waterschap bepaald (o.a. in procedure watertoets).
- Als bovengrondse noodoverlaat/ afvoer redelijkerwijs niet kan, wordt het hemelwater via een hemelwater- of IT -riool afgevoerd naar de waterberging.
- Hydraulisch moet het nieuwe stelsel (of de goten) voldoen aan Bui 8 T=2 met een minimale waking (verschil tussen peil in het riool en het maaiveldniveau) van 0,20 m. Bij grotere buien fungeert de openbare ruimte als tijdelijke berging. Daarnaast zal getoetst moeten worden met een controlebui T=10 om eventuele knelpunten zichtbaar te maken waar maatregelen voor genomen moeten worden.

- Voor de opvang en het transport van het hemelwater mogen geen uitlogende materialen worden toegepast.
- Bij bui T=500 mag er geen hemelwater in woningen, winkels en/of bedrijven stromen.

Hemelwater bij individuele nieuwbouw (inbreidingslocaties)

- Bij individuele nieuwbouw in bestaand gebied wordt een bergingseis van 30 mm voorgeschreven over het verhard oppervlak van de vergunningplichtige activiteiten (veelal het dakoppervlak).
- Een bovengrondse noodoverlaat/ afvoer naar de straat mag gerealiseerd worden om bij zeer extreme neerslag wateroverlast in de tuin te voorkomen
- Indien infiltratie niet haalbaar is zal in overleg met de gemeente gezocht worden naar een maatwerkoplossing.
- Voor de opvang en het transport van het hemelwater mogen geen uitlogende materialen worden toegepast.

5.7.2 Water in relatie tot het plangebied

Huidig watersysteem

Bestaande verharding

Het plangebied van dit wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden langs de Zuiderbleek, De Gloep en het Groene Kruisstraatje. Het betreft een locatie direct ten zuiden van de binnenstad van Lochem, waar voorheen de Aldi supermarkt en de stichting het Groene Kruis gevestigd waren. Ook het huidige woonperceel Zuiderbleek 25 maakt deel uit van het plangebied.

De gronden zijn kadastraal bekend onder 'gemeente Lochem', sectie B, nummers 7544, 7807, 8342 (gedeeltelijk), 8817, 9562 en 11416 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft daarmee een oppervlakte van ca. 3.500 m².

Op het terrein is bebouwing aanwezig dat verwijst naar het vorige gebruik, evenals een vrijstaande woning. Het betreft een drietal bouwvolumes met een oppervlakte van in totaal ca. 1.235 m². Met uitzondering van enkele onverharde gronden bij de huidige woning en het voormalige Groene Kruisgebouw (ca. 330 m²), is het overige deel van het huidige plangebied vooral in gebruik voor de ontsluiting van het terrein en parkeren. Het gebied is daarmee in de huidige situatie voor ca. 90% (ca. 3.170 m²) verhard.

Oppervlaktewater en waterkeringen

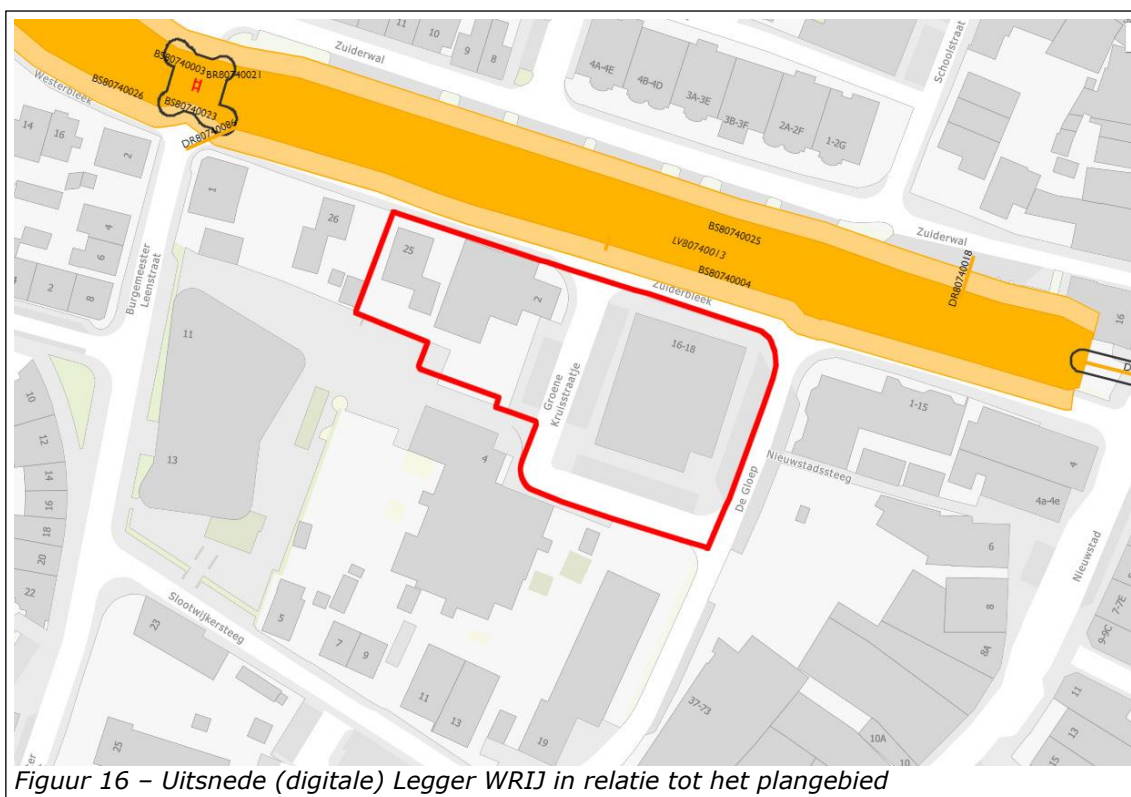
In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig. Bovendien ligt het gebied niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ.

Op ca. 10 meter ten noorden van het plangebied is wel oppervlaktewater aanwezig. Het betreft de zuidelijke stadsgracht die in het beheer is bij het WRIJ. De planlocatie ligt echter buiten de bijbehorende beschermingszone. Zie ook bijgaande figuur 15.

Bodem en grondwater

Aan de hand van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem tot 4 meter onder het maaiveld hoofdzakelijk uit zand (zeer fijn, zwak siltig, plaatselijk zwak tot matig humeus) bestaat. De grondwaterstand tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek bedroeg circa 2,2 meter onder het maaiveld. Het maaiveld bevindt zich op een hoogte van circa 12,5 m +NAP (bron: Actueel Hoogtebestand

Nederland). Het plangebied is verder niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.



Figuur 16 – Uitsnede (digitale) Legger WRIJ in relatie tot het plangebied

Klimaatadaptie (wateroverlast)

Op het perceel en in de directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden. Problemen hieromtrent worden dan ook niet verwacht. Dit blijkt ook uit gegevens van de klimaatatlas (<https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas>), waarbij aan de hand van een projectie bij een bui T100 (70 mm in 1 uur) geen noemenswaardige problemen worden verwacht.

En hoewel er veel verhard oppervlak binnen het plangebied aanwezig is, wat de gevoelstemperatuur verhoogt en daarmee ook kan zorgen voor hittestress, zijn er in de directe omgeving (binnen 50 meter) ook koele plekken aanwezig. Het betreft in dit kader de stadsgracht en bijbehorende groene bermen met bomen, parallel aan de Zuiderbleek.

Toekomstig watersysteem

Waterbergingsopgave en watercompensatie

Als onderdeel van de beoogde herontwikkeling van het terrein wordt een nieuw woongebouw aan de Zuiderbleek en De Gloep gebouwd, met een grondoppervlakte van ca. 1.120 m². Het gebied rondom de nieuwbouw wordt als parkeerterrein heringericht. Daar waar mogelijk worden de parkeervakken omzoomd door groen / hagen. In vergelijking met de huidige situatie neemt de verharding in het plangebied daarmee niet toe. Deze blijft nagenoeg gelijk.

Het realiseren van extra waterbergingsvolume vanwege de toename van het verhard oppervlak wordt daarmee niet direct noodzakelijk geacht.

Echter, indien het projectgebied groter is dan 1500 m² ziet het waterschap dit in principe als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen de bebouwde kom waarvoor geldt dat het plan 'waterneutraal' ontwikkeld dient te worden om wateroverlast te voorkomen. Een grote vernieuwingsopgave biedt namelijk de kans om het gehele projectgebied waterneutraal te maken ten opzichte van wanneer dit gebied onverhard zou zijn. Het waterschap hanteert dan als uitgangspunt, dat een bui, die ca. eens per 100 jaar voorkomt (bui T100), in het plangebied wordt geborgen en vertraagd wordt afgevoerd naar het grond- en/of oppervlaktewater. Daarbij dient rekening gehouden te worden met klimaatontwikkeling door de bui met 10% te vergroten (bui T100+10%). Uitgangspunt daarbij is dat voor de toekomstige verhardingen in het gebied hemelwater gecompenseerd dient te worden: 80 mm per verhard oppervlak dient vastgehouden, geborgen en vertraagd afgevoerd te worden. Op grond van dit uitgangspunt dient rekening te worden gehouden met een waterbergingsvolume van 280 m³ (80mm/1000 (= 0,08) x 3500 m²).

Om hieraan invulling te geven wordt er gedacht om de parkeerplaatsen uit te voeren in halfverharding (toepassing van grastegels) en ook te voorzien van ondergrondse waterberging (zoals grindkoffers/ infiltratiekratten), in combinatie met drainerend asfalt. De randvoorwaarden om het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing en het parkeerterrein te laten infiltreren in de bodem zijn immers goed; de grond bestaat overwegend uit zand bestaat, met een relatief lage grondwaterstand.

Uitgaande van een ondergrondse waterberging van 40 cm (een infiltratiekrat is in de regel 40cm hoog) betekent dit dat er minimaal 700 m² (280 X 0,4) aan parkeerplaatsen met een ondergrondse waterberging gecreëerd moet worden. Omdat er binnen het plangebied 76 parkeerplaatsen worden beoogd (en een parkeerplaats een 'standaard' omvang heeft van 12,5 m²), kan hier ruimschoots aan worden voldaan.

Hiermee kan voor het hemelwater de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren worden gehanteerd. Dit aspect zal bij de uitwerking van de plannen nader worden bepaald, en getoetst worden aan de uitgangspunten hieromtrent zoals gesteld in de GRP Lochem 2021-2025. In deze fase van het plan is echter duidelijk dat het voorgestelde plan 'waterneutraal' kan worden uitgevoerd.

Riolering

Het vuile huishoudelijk afvalwater vanuit het nieuw te bouwen woongebouw (met 47 wooneenheden) zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen gescheiden rioolstelsel, welke aansluit op het gemeentelijk rioleringsstelsel in de directe omgeving. Ten opzichte van de huidige situatie zal het afvalwater (Droogweerafvoer, DWA) naar verwachting toenemen. De exacte vormgeving van de riolering is een uitvoeringskwestie. Dit wordt nader bepaald bij de technische uitwerking van het bouwplan, waarbij ook getoetst zal worden aan de uitgangspunten hieromtrent uit de GRP Lochem 2021-2025. Via het gemeentelijk rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Waterkwaliteit

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

Klimaatadaptie (inrichting)

Als onderdeel van de planvorming wordt gedacht aan (grote) bomen bij de parkeerplaatsen, toepassing van grastegels en drainerend asfalt, gemengde hagen om de parkeerplaatsen, verticaal groen op de gevels van het gebouw, afkoppelen van hemelwater en gebruik van een lokaal, ondergronds waterberging.

Watertoetstabel

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

Thema	Toetsvraag	Relevant
Algemeen	Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	Nee
Beheer en onderhoud	Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Ja
Veiligheid	Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Nee
	Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Nee
Klimaatadaptatie (wateroverlast)	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m ² ?	Nee
	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	Nee
	Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Nee
	Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	Nee
	Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Nee
	Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	Nee
Waterkwaliteit	Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Nee
	Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Nee
Afvalwaterketen	Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Ja
	Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Nee
	Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Nee
	Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	Nee
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	Bevindt het plan zich in een kwelgebied?	Nee

Grondwaterbeheer	Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Nee
	Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Nee
	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	Nee
Recreatie en beleving	Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Nee
	Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Nee

Tabel 3 - Watertoetstabel

5.7.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving. De ontwikkeling is gezien vanuit het aspect water uitvoerbaar.

5.8 ECOLOGIE

5.8.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming vanuit de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de provincie Gelderland is dit beleidsmatig vertaald door onderscheid aan te brengen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Soortenbescherming

Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als

verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen. De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

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

5.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van het beoogde woningbouwplan aan de Zuiderbleek in Lochem op de natuur, is door ecologisch adviesbureau Eelerwoude een ecologische natuurtoets in de vorm van een quickscan¹⁰ uitgevoerd, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 21 oktober 2022 plaatsgevonden.

De rapportage van deze natuurtoets is integraal als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

Resultaten Quickscan Wnb

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Stelkampsveld' ligt op circa 5,5 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied.

- Niet stikstof-gerelateerde effecten:

De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maken dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden is er geen sprake van mogelijk negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking.

Stikstofdepositie

In voornoemde Quickscan is aangegeven dat een AERIUS-berekening noodzakelijk is om de precieze uitstoot en depositie van stikstof, en de gevolgen daarvan op Natura 2000-gebieden, te bepalen. Hierop is een stikstofdepositieonderzoek¹¹ uitgevoerd die ook als bijlage bij de toelichting van dit wijzigingsplan is gevoegd.

Hieruit blijkt dat er geen sprake is van toename (> 0,00 mol/ha/jr) van stikstofdepositie op omringende natura2000.

¹⁰ Eelerwoude, 'Quickscan Wet natuurbescherming Complex 203, Lochem', 29 december 2022

¹¹ mRO b.v., 'Stikstofdepositieonderzoek locatie Zuiderbleek Lochem', 22 november 2023

Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN of GO. Het dichtstbijzijnde GNN of GO ligt op ongeveer 450 meter afstand van het plangebied. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN significant aantasten. Het GNN kent daarnaast ook geen externe werking. Een toetsing aan het GNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Er worden binnen het plangebied geen bomen gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wnb is in deze situatie niet van toepassing.

Soortenbescherming

Soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt

De ontwikkeling zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van een aantal beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Het betreft soorten als ree, haas, konijn en diverse algemene muizensoorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke en plaatselijke verstoring, voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

Soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt

Omdat het plangebied geschikt is als potentiële verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen, is nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen noodzakelijk.

En omdat de gebouwen ook toegangsmogelijkheden bieden voor de steenmarter, en door de sloop van deze panden negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, is een aanvullend onderzoek naar de potentiële functie van de panden voor de steenmarter nodig.

Vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen of exemplaren van andere Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Nader onderzoek hiernaar wordt niet nodig geacht. Wel geldt voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, als ook op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 1 maart tot 15 juli) uit te voeren.

Zorgplicht

Ook zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden 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.

Nader soortenonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten en conclusies uit de uitgevoerde Quicksan is naar voren gekomen dat nader gericht (veld)onderzoek naar vleermuizen en de steenmarter noodzakelijk is. Dit om aan te tonen, dan wel uit te sluiten dat de aanwezige (en te slopen) bebouwing een functie heeft als verblijfplaats voor beschermde soorten.

In de loop van 2023 is eveneens gebleken dat toch een nadere toetsing naar huismus aan de orde is, te meer omdat het plangebied voor de beoogde nieuwbouw is vergroot en het perceel Zuiderbleek 25 daaraan is toegevoegd.

Het nader onderzoek¹² is uitgevoerd en gebaseerd op de daarvoor geldende protocollen. De bijbehorende rapportage is ook als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De conclusies worden hierna samengevat weergegeven.

Uit het nader onderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het leefgebied van beschermde soorten. Als gevolg van de geplande sloopwerkzaamheden worden derhalve geen negatieve effecten verwacht.

Het aanvragen van een ontheffing van de Wnb is niet aan de orde.

Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels.

Bij voorkeur wordt de nieuwe situatie geschikter als verblijfplaats voor vogels en vleermuizen.

5.8.3 Conclusie

Aan de hand van de resultaten en conclusies van de uitgevoerde quickscan, het nader soortenonderzoek en het stikstofdepositieonderzoek (AERIUS-berekening) kan worden vastgesteld dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan. Wel dient altijd de zorgplicht uit de Wnb in acht te worden genomen.

5.9 ARCHEOLOGIE

5.9.1 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

¹² Eelerwoude, 'Toetsing Wnb nader onderzoek Complex 203, Zuiderbleek Lochem', 22 september 2023

toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 1 januari 2024.

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

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

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

Als onderdeel van de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Zuiderbleek is daartoe in maart 2023 een archeologisch onderzoek uitgevoerd door archeologisch adviesbureau ArcheoPro¹³. Het rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De resultaten van dit onderzoek laten zich kort als volgt omschrijven.

Resultaten bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied, in verband met de voormalige nabijheid van een beek, een middelhoge verwachting voor resten van bewoning uit het paleolithicum tot en met het mesolithicum. In verband met in de nabijheid van het plangebied aangetroffen resten uit het neolithicum en de bronstijd, geldt voor het plangebied ook een middelhoge verwachting voor resten van bewoning uit het neolithicum tot en met de vroege-middeleeuwen. Door de ligging nabij de historische kern maar waarschijnlijk binnen de voormalige buitengracht, is de verwachting voor resten van bewoning uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd laag. Wel geldt een hoge verwachting voor resten van een middeleeuwse grachtvulling en eventueel voor resten van beschoeiingwerken van deze gracht langs de zuidrand van het plangebied.

¹³ Exaltus, R. en Orbons, J., 'Zuiderbleek 16-18, Lochem. Gemeente Lochem. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek'. ArcheoPro Rapport 22117, Eijsden, 15 maart 2023.

Om het gespecificeerd verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het onbebouwde deel van plangebied twaalf boringen gezet. Hieruit blijkt dat de bodem tot minimaal 1,3 meter beneden het huidige maaiveld is verstoord. Tot deze diepte bestaat de bodem uit opgebracht zand dat overwegend lijkt te hebben gediend om de voormalige buitengracht van Lochem mee op te vullen.

Vanaf een diepte tussen 1,3 en 1,5 meter beneden het huidige maaiveld is zeer waarschijnlijk de geleidelijk aan ontstane vulling van de voormalige buitengracht van Lochem aangetroffen. Hierin kunnen organische resten bewaard gebleven zijn die een belangrijke informatiebron over de in de middeleeuwen in en rond de stad geteelde gewassen vormen. Overal waar de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied bestaan uit vlakdekkende bodemingrepen die dieper reiken dan 1,3 meter beneden het huidige maaiveld, wordt derhalve proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Indien de voorgenomen werkzaamheden beneden 1,3 meter onder het maaiveld slechts bestaan uit het plaatsen van betonpalen en dergelijke die niet meer dan enkele procenten van het totale oppervlak beslaan, zal naar verwachting het archeologisch relevante deel van de grachtvulling in voldoende mate bewaard blijven. In dat geval dient wel de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd te blijven.

Selectiebesluit

De conclusies en aanbevelingen uit het archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek worden (deels) bevestigd door de regio-archeoloog Stedendriehoek. In het selectiebesluit (d.d. 8 maart 2023) is aangegeven dat een karterend/ waarderend proefsleuvenonderzoek met 10% dekkinggraad noodzakelijk is in het gehele plangebied (incl. de mogelijkheid tot de variant archeologische begeleiding), tenzij planaanpassing mogelijk is (d.w.z. beperking bodemingrepen tot 130 cm -Mv). Voor de uitvoering van een dergelijk onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) benodigd, dat door de gemeente Lochem goedgekeurd dient te worden. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek zal de bevoegde overheid opnieuw een selectiebesluit nemen ten aanzien van eventuele vervolgstappen. In het nieuwe bestemmingsplan (i.c. wijzigingsplan) dient een passende archeologische dubbelbestemming te worden opgenomen, met vrijstellingsgrenzen van 0 m² en 130 cm -Mv.

Vertaling in het wijzigingsplan

Aan de hand van het bovengenoemde Selectieadvies van de regio-archeoloog wordt in het voorliggende wijzigingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ten behoeve van de bescherming van mogelijke archeologische waarden opgenomen. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 130 cm onder het maaiveld vooraf eerst archeologisch onderzoek benodigd is. De voorwaarde voor archeologisch onderzoek met betrekking tot de omvang (0 m², dus bijvoorbeeld ook het slaan van palen in de grond) is eveneens afgestemd op het selectieadvies. Om duidelijk te maken dat er nu andere vrijstellingsgrenzen gelden is de huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gewijzigd in 'Waarde – Archeologie'.

5.9.3 Conclusie

Gelet op de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan het plangebied op dit moment in archeologische zin (nog) niet vrij worden gegeven en om die reden is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Op deze wijze worden de archeologische belangen veiliggesteld.

5.10 CULTUURHISTORIE

5.10.1 *Beleid en regelgeving*

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen, waaronder ook een wijzigingsplan.

In de gemeente Lochem worden ruimtelijke plannen getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem¹⁴. Deze kaart brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld, waarbij vooral aandacht wordt besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

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

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

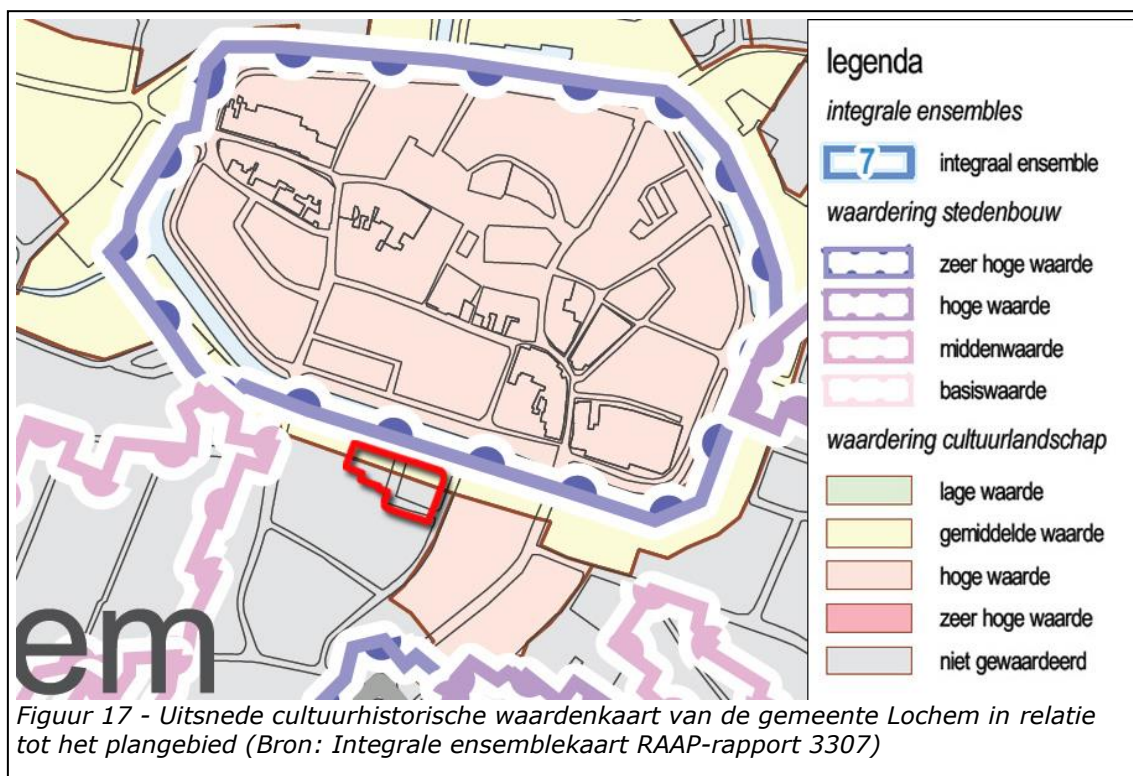
De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige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

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

5.10.2 *Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied*

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van een zone die gezien vanuit het aspect stedenbouw een (hoge) waarde heeft. Het plangebied ligt buiten de binnenstad met zijn waardevolle historische structuren.

¹⁴ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018.



Vanuit het cultuurlandschap wordt aan het plangebied een gemiddelde waarde toegekend. Gebieden met een gemiddelde waarde hebben hun historisch-landschappelijke hoofdstructuur behouden, maar missen de karakteristieken op detailniveau die ze cultuurhistorisch vooral interessant maken. De waarde in het plangebied wordt in dit kader dan ook vooral bepaald door de ligging aan de Zuiderbleek, parallel aan de stadsgracht. Deze structuur wordt met de boogde nieuwbouw juist weer benadrukt.

Verder zijn er in of nabij het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

5.10.3 Conclusie

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

5.11 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

5.11.1 Regelgeving

De procedure van een 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:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.11.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-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.

Het plangebied van dit wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden langs de Zuiderbleek, De Gloep en het Groene Kruisstraatje. Het betreft een locatie direct ten zuiden van de binnenstad van Lochem, waar voorheen de Aldi supermarkt en de stichting het Groene Kruis gevestigd waren. Op deze gronden wordt de bouw van een nieuw woongebouw met maximaal 47 huurappartementen / studio's mogelijk gemaakt. Bovendien vindt een herinrichting van de buitenruimte plaats, onder meer ten behoeve van de realisatie van parkeerplaatsen.

De gronden die bij de beoogde planontwikkeling betrokken zijn hebben een oppervlak van circa 3.500 m². Daarmee blijft 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 zogenaamde 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'¹⁵. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

5.11.3 Conclusie

Voor dit wijzigingsplan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

¹⁵ mRO b.v., 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw Zuiderbleek Lochem', 23 november 2023

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 INLEIDING

6.1.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders van Lochem zich te houden aan de door de gemeenteraad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Lochem Binnenstad', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor de herstructurering van de Zuiderbleek e.o., zoals opgenomen in artikel 21.1.2 uit het moederplan. Het voorliggende wijzigingsplan heeft alleen betrekking op de percelen Zuiderbleek 16 t/m 18, Zuiderbleek 25, Groene Kruisstraat 2 en deels Groene Kruisstraat 4. Het betreft daarmee een herontwikkeling van gronden op en naast de voormalige Aldi-locatie en het Groene Kruisgebouw.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, afwegingen op verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Het moederplan uit 2010 is opgesteld en beschikbaar gesteld volgens de destijds beschikbare landelijke RO-standaarden (2008). Omdat het wijzigingsplan geen zelfstandig plan is, maar onderdeel gaat uitmaken van het 'moederplan', geldt dat ook het voorliggende wijzigingsplan 'Zuiderbleek Lochem' opgesteld en beschikbaar gesteld moet worden volgens de landelijke RO-standaarden. Dit betreffen echter de RO-standaarden 2012. Het voorliggende wijzigingsplan 'Zuiderbleek Lochem' voldoet hieraan.

6.2 VERBEELDING

Het wijzigingsplan voorziet uitsluitend in een functiewijziging van de gronden langs de Zuiderbleek, De Gloep en het Groene Kruisstraatje in de kern Lochem om een nieuwe woningbouwontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken.

Op deze gronden vervangt de verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan de verbeelding uit het geldende bestemmingsplan.

De bouw van de nieuwe woningen (47 sociale huurwoningen in een nieuw woongebouw) wordt mogelijk gemaakt door ter plaatse de huidige bestemmingen (Detailhandel, Maatschappelijk en Verkeer) te wijzigen naar de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen - Gestapeld'. Binnen de bestemming 'Wonen - Gestapeld' is conform de plansystematiek uit het bestemmingsplan 'Binnenstad

Lochem' een bouwvlak opgenomen, gecombineerd met diverse bouw- en maatvoeringaanduidingen, waarbinnen het nieuwe woongebouw gebouwd kan worden.

6.3 REGELS

Op het wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' (zoals vastgesteld op 14 juni 2010), in combinatie met het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld 20 januari 2014) en het 'Parapluplan Parkeernormen' (vastgesteld 8 november 2021) onverkort van toepassing. De regels uit deze plannen zijn daarom in de regels van het wijzigingsplan 'van toepassing verklaard' op de bestemmingen uit het wijzigingsplan.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken en zijn afgestemd op de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2012' (SVBP2012):

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken (begrippen en wijze van meten). Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, alsook het moederplan. Verder wordt verwezen naar de begrippen en wijze van meten uit het moederplan.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer', 'Wonen - Gestapeld' en 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Hier wordt verwezen naar de regels van de betreffende bestemmingen die in het moederplan zijn opgenomen. Deze zijn één op één van toepassing. Formeel gaat dit wijzigingsplan na vaststelling deel uitmaken van het moederplan waardoor het volledig uitschrijven van de regels in dit wijzigingsplan niet noodzakelijk is. Daarom volstaat ook hier alleen een verwijzing. Voor een nadere uitleg van de regels van de bovengenoemde bestemmingen wordt verwezen naar het moederplan.

Wel zijn enkele aanvullingen c.q. wijzigingen doorgevoerd. Onder andere omdat de bouwregels van de bestemming 'Wonen - Gestapeld' uit het moederplan niet expliciet toezien op een regeling voor de bouw van *nieuwe* woningen.

Ook is de archeologische dubbelbestemming voor wat betreft de vrijstellingsgrenzen aangepast naar aanleiding van het uitgevoerde archeologische onderzoek en het selectiebesluit van de regio-archeoloog. Zie ook paragraaf 5.9.

In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen, zoals algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels. Omdat deze eveneens identiek zijn aan de regels uit het moederplan, wordt hiernaar verwezen en worden deze eveneens 'van toepassing verklaard'.

Wel is expliciet de anti-dubbeltelregel opgenomen, afgestemd op de standaard bepaling uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro verplicht om deze bepaling niet alleen in het bestemmingsplan op te nemen, maar ook in een wijzigingsplan. De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op

het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan / wijzigingsplan volgens de regels beoogt toe te staan.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Ook voor het overgangsrecht geldt dat het Bro verplicht om deze bepalingen in het wijzigingsplan op te nemen. In de slotregel is aangegeven hoe de regels van het wijzigingsplan moeten worden aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een wijzigingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

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

Het voorliggende wijzigingsplan heeft als doel een planologisch-juridisch kader te creëren voor de herontwikkeling van de gronden gelegen langs de Zuiderbleek, De Gloep en het Groene Kruisstraatje in de kern Lochem. Er wordt voorzien in een nieuw woningbouwplan waarbij het gebied rondom de nieuwbouw tevens als parkeerterrein wordt heringericht.

De beoogde ontwikkeling is een initiatief van woningcorporatie Viverion, in samenwerking met de gemeente Lochem. De bouw van het nieuwe woongebouw vindt plaats op gronden die in eigendom zijn van Viverion. Voor deze ontwikkeling zal de gemeente een anterieure overeenkomst afsluiten met Viverion. Daarmee wordt voldaan aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid. Dat betekent volgens artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden afgezien van het opstellen van een grondexploitatieplan, daar het verhaal van kosten voor de gemeente anderszins is verzekerd.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

7.2.2 Zienswijzen ontwerp wijzigingsplan

De formele planprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan. Volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een wijzigingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1. AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 2. VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3. AANVULLEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 4. SANERINGSPLAN (BODEM)

BIJLAGE 5. VERKENNEND BODEMONDERZOEK ZUIDERBLEEK 25

BIJLAGE 6. QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

BIJLAGE 7. NADER SOORTENONDERZOEK

BIJLAGE 8. NOTITIE STIKSTOF

BIJLAGE 9. ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK (IVO-O)

BIJLAGE 10. AANMELDNOTIIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

