

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
ZUTPHENSEWEG 2 LOCHEM
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.418
IDnr. : NL.IMRO.0262.loZutphenseweg2Lo-BP41
Datum : juni 2022
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 19 september 2022 / besluitnummer 2021-193279

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER.....	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE	6
2.2	NIEUWE SITUATIE	8
2.3	VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN	8
3	BELEIDSKADER.....	10
3.1	INLEIDING.....	10
3.2	RIJKSBELEID	10
3.3	PROVINCIAAL BELEID	12
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	14
4	MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN.....	18
4.1	INLEIDING.....	18
4.2	GELUID	18
4.3	LUCHTKWALITEIT	20
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	21
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.6	BODEM	27
4.7	WATER	29
4.8	ECOLOGIE.....	32
4.9	ARCHEOLOGIE	34
4.10	CULTUURHISTORIE	35
4.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	37
5	JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1	INLEIDING.....	39
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	40
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	40
6	UITVOERBAARHEID	43
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	45
	BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	
	BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK BEDRIJVEN	
	BIJLAGE 3 AANVULLING AKOESTISCH ONDERZOEK NAV REACTIE ODA	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente heeft een verzoek ontvangen om het pand aan de Zutphenseweg 2 in de kern Lochem te transformeren tot woning/ appartement. Het pand aan de Zutphenseweg (op de hoek met de Albert Hahnweg) heeft de laatste jaren dienstgedaan als locatie voor verschillende vormen van dienstverlening, maar staat nu al enige tijd leeg. De bedoeling is dat hier interne verbouwwerkzaamheden plaatsvinden zodat het gebouw ook geschikt wordt voor de woonfunctie.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' heeft het pand momenteel de bestemming 'Gemengd', en is de woonfunctie zonder meer niet toegestaan. Hiervoor dient het bestemmingsplan aangepast te worden.

In het verlengde van de aanvraag om de woonfunctie op het adres Zutphenseweg 2 mogelijk te maken, is geconstateerd dat op de naastgelegen adressen (binnen hetzelfde pand) momenteel al gewoond wordt terwijl dat in het geldende bestemmingsplan niet als zodanig is vastgelegd. Het gaat om de adressen Zutphenseweg 2A en Albert Hahnweg 1A en 1B. Door voor het gehele pand op de hoek Zutphenseweg-Albert Hahnweg een woonfunctie op te nemen (met in totaal 4 wooneenheden), kan deze omissie worden hersteld. Daarbij wordt opgemerkt dat het aangebouwde gedeelte aan de Albert Hahnweg, en waarin momenteel een dansstudio is gevestigd (Albert Hahnweg nr. 1), deel uitmaakt van hetzelfde perceel en eveneens een gemengde bestemming heeft. Daarom worden ook deze gronden en bijbehorende opstallen meegenomen in de voorliggende bestemmingsplanherziening, maar zal voor dit gedeelte geen woonfunctie mogelijk worden gemaakt.

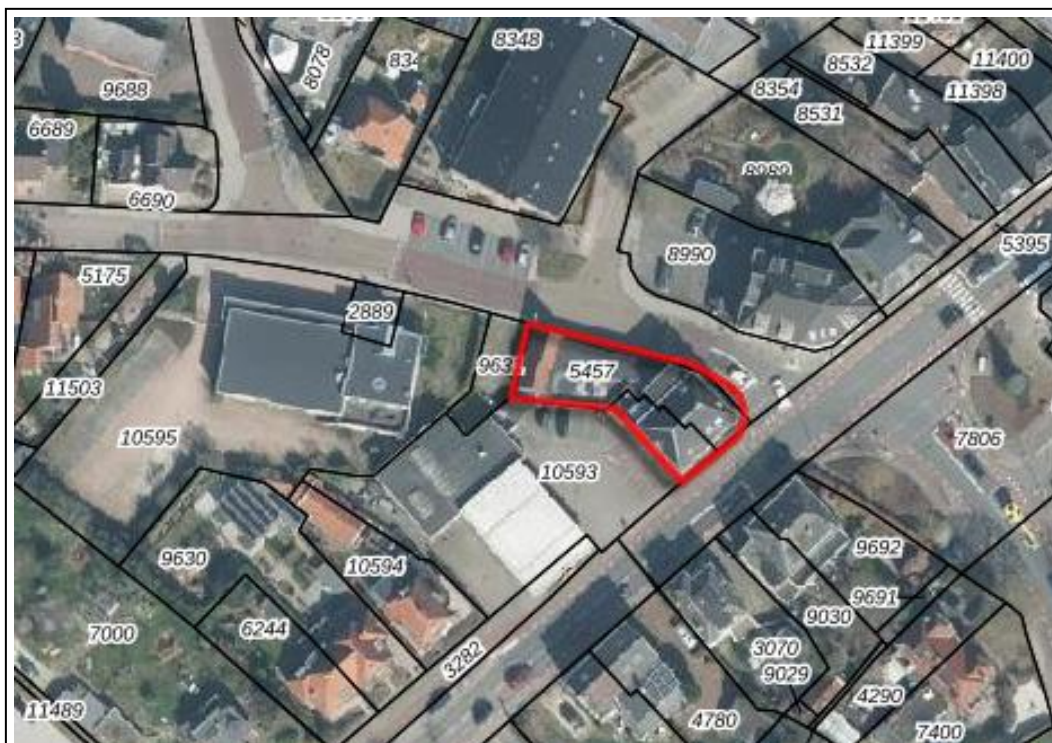


Figuur 1 - Globale ligging plangebied t.o.v. kern Lochem

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het midden van de kern Lochem, ten zuiden van de historische binnenstad. Het gaat om het gebouw op de hoek Zutphenseweg-Albert Hahnweg (Zutphenseweg 2-2A en Albert Hahnweg 1, 1A en 1B) en de direct aangrenzende gronden, kadastraal bekend onder gemeente Lochem, sectie B, nummer 5457 en gedeeltelijk 10593 en 8991. De begrenzing is afgestemd op een combinatie van de kadastrale grenzen en de grenzen uit het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied heeft daarmee een oppervlakte van ca. 470 m².

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



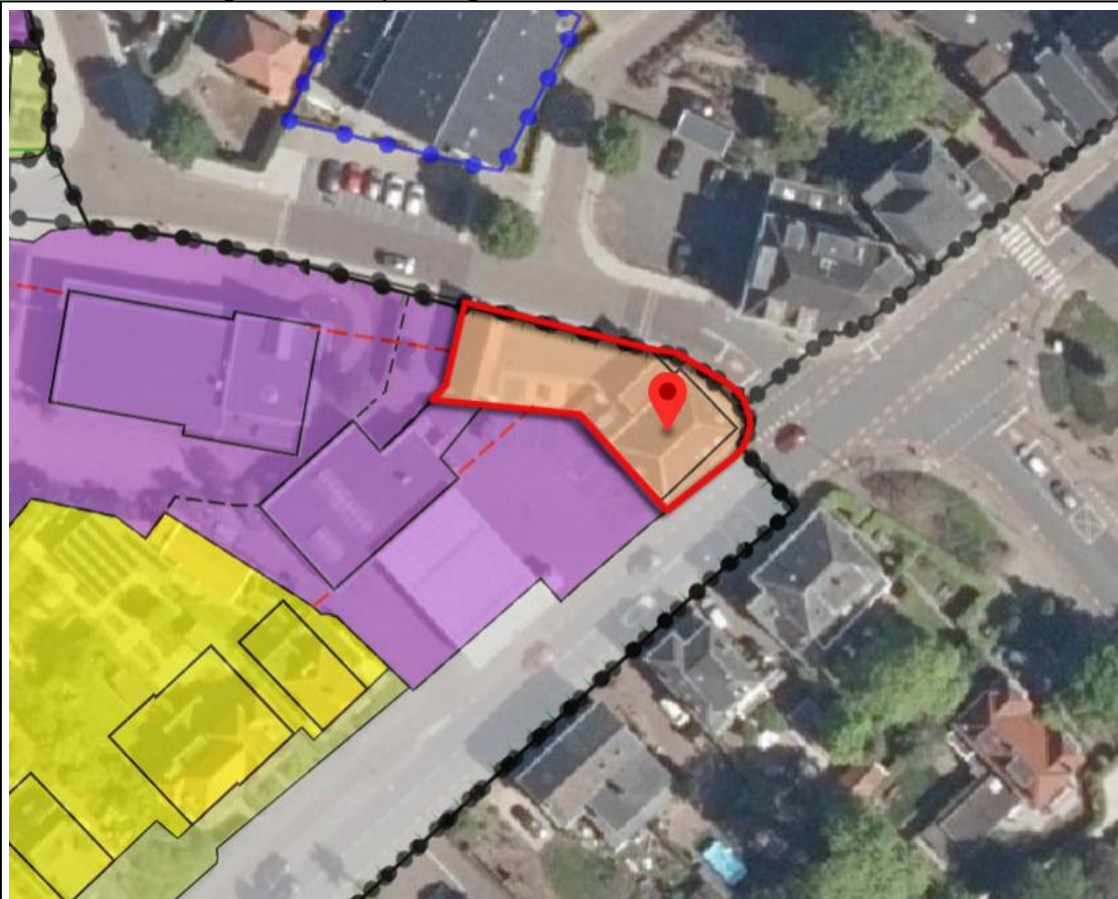
Figuur 2 – Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale gegevens

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Lochem-West 2010'. Dit plan is op 14 oktober 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem. In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Gemengd' als bedoeld in artikel 7 van de bijbehorende regels en zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Dit mogen verschillende maatschappelijke instellingen en/of instanties zijn uit de categorieën 1 en 2 die op een lijst bij de regels voorkomen (de zogenaamde 'Lijst van typen maatschappelijke instellingen en/of instanties').

Als onderdeel van de gemengde bestemming zijn ook kantoren en dienstverlening toegestaan. Andere functies zoals wonen en detailhandel zijn uitsluitend ter plaatse van nadere functieaanduidingen toegestaan. In het plangebied zijn echter geen functieaanduidingen van toepassing.



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Lochem-West 2010', ter hoogte van het plangebied dat in rood is aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Gebouwen zijn toegestaan binnen het op de kaart (verbeelding) aangeduide bouwvlak. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De bijbehorende toegestane goot- en bouwhoogte van de gebouwen zijn ook op de kaart aangeduid en bedragen binnen het plangebied respectievelijk 7 meter en 10 meter. Buiten het bouwvlak mag nog maximaal 30% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verder is er binnen het plangebied nog een gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing. Ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater gelden hier extra regels.

Naast het genoemde bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' is het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' van toepassing. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld, ter bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen de gemeente. Het plangebied heeft hierin in het geheel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige

archeologische verwachting. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' is binnen de bestemming 'Gemengd' ook een woonfunctie toegestaan als deze expliciet met een aanduiding 'wonen' op de verbeelding is aangegeven. Ter plaatse van het plangebied is deze functieaanduiding niet aanwezig.

Voor het initiatief, waarbij het bestaande pand op de hoek Zutphenseweg-Albert Hahnweg en betrekking hebbend op het adres Zutphenseweg 2 intern wordt verbouwd tot woning/ appartement, is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bovendien zijn in het bestaande pand nu ook al drie (legale) wooneenheden aanwezig (betrekking hebbend op de adressen Zutphenseweg 2A en Albert Hahnweg 1A en 1B), die niet als zodanig zijn bestemd. Deze omissie dient hersteld te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Zutphenseweg 2 Lochem' dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna ook de beoogde ontwikkeling wordt beschreven.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader kort toegelicht.

Hoofdstuk 4 verwoordt de resultaten van diverse uitgevoerde (milieu)onderzoeken en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de planregels alsook verbeelding en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

Ten slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gesitueerd aan de Zutphenseweg, op de hoek met de Albert Hahnweg en nabij de kruising met de Barchemseweg en de Nieuwstad. De percelen zijn gelegen op circa 350 meter afstand van de historische binnenstad en de Markt. Er is een grote functiemenging in en rondom het plangebied. Naast de woonfunctie komen diverse soorten bedrijfsfuncties, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, detailhandel en horecafuncties voor. Meer ten westen van het plangebied domineert de woonfunctie. Direct grenzend aan het plangebied hebben de gronden een bedrijfsbestemming. Het betreft onder andere een tankstation (zonder lpg) in het zuiden en de brandweerkazerne in het westen.

Het pand zelf is in gebruik als wooncomplex (momenteel drie wooneenheden; Zutphenseweg 2a en Albert Hahnweg 1A en 1B) en als dansstudio (Albert Hahnweg 1). De ruimte op de hoek (Zutphenseweg 2) was in gebruik voor verschillende vormen van dienstverlening, en staat momenteel leeg.



Figuur 4 – luchtfoto bestaande situatie ter hoogte van het plangebied

2.1.2 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied is gelegen op de hoek Zutphenseweg-Albert Hahnweg, nabij de kruising met de Nieuwstad en de Barchemseweg. De Zutphenseweg vormt een belangrijke (doorgaande) weg binnen de kern Lochem. Het profiel en de inrichting van deze weg (asfalt, tweebaans en fietsstroken aan beide zijden van de weg) is hierop afgestemd. Ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 50km/u. Dit geldt overigens ook voor de Nieuwstad en de Barchemseweg.

De Albert Hahnweg heeft meer de functie als buurtontsluitingsweg en kent een maximumsnelheid van 30km/u.

Hoewel het pand op zowel de Zutphenseweg en de Albert Hahnweg georiënteerd is, heeft het plangebied geen 'eigen' in- en uitritten op deze wegen. Wel is er aan de zuidwestzijde van het plangebied vanaf de Zutphenseweg een in- en uitrit naar het nabijgelegen benzinestation aanwezig, gecombineerd met een gezamenlijk parkeerterrein.



Figuur 5 – bestaande situatie vanuit het oosten (bron: Google Maps)



Figuur 6 – bestaande situatie vanuit het noorden, zijde Albert Hanhweg (bron: Google Maps)

2.1.3 Bebouwing

Het bestaande gebouw bestaat uit twee aaneengeschakelde delen, waarvan het oostelijke deel het hoofdgebouw betreft. Dit karakteristieke pand bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap en is in volume duidelijk groter dan het aangebouwde westelijke deel, dat uit één laag met een kap bestaat. De gebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 400 m².

2.2 NIEUWE SITUATIE

Het initiatief ziet toe op een interne verbouwing van het bestaande pand aan de Zutphenseweg 2 in de kern Lochem tot woning/ appartement. Omdat hiervoor alleen interne verbouwingswerkzaamheden plaatsvinden, zal het plan geen effect hebben op de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur.

Omdat momenteel ook op de naastgelegen adressen (binnen hetzelfde pand) al gewoond wordt, en hiervoor in het voorliggende bestemmingsplan juist een passende planologisch-juridische regeling wordt opgenomen, wijzigt er ook in dat kader in ruimtelijke zin niets.

Bovendien zal de ontsluitingsstructuur van het terrein niet veranderen. Wel wijzigt de parkeersituatie voor het pand aan de Zutphenseweg 2, in die zin dat van andere parkeernormen uit de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' uitgegaan dient te worden. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de nieuwe woning in de plaats komt van de huidige dienstverleningsfunctie. Per saldo kan dit tegen elkaar weggestreept worden.

Verder zal er blijvend gebruik gemaakt (kunnen) worden van de bestaande parkeerplaats ten zuidwesten van het plangebied en behorend bij het tankstation. Hierover zijn tussen de initiatiefnemer van het plan en de eigenaar van het tankstation afspraken gemaakt.

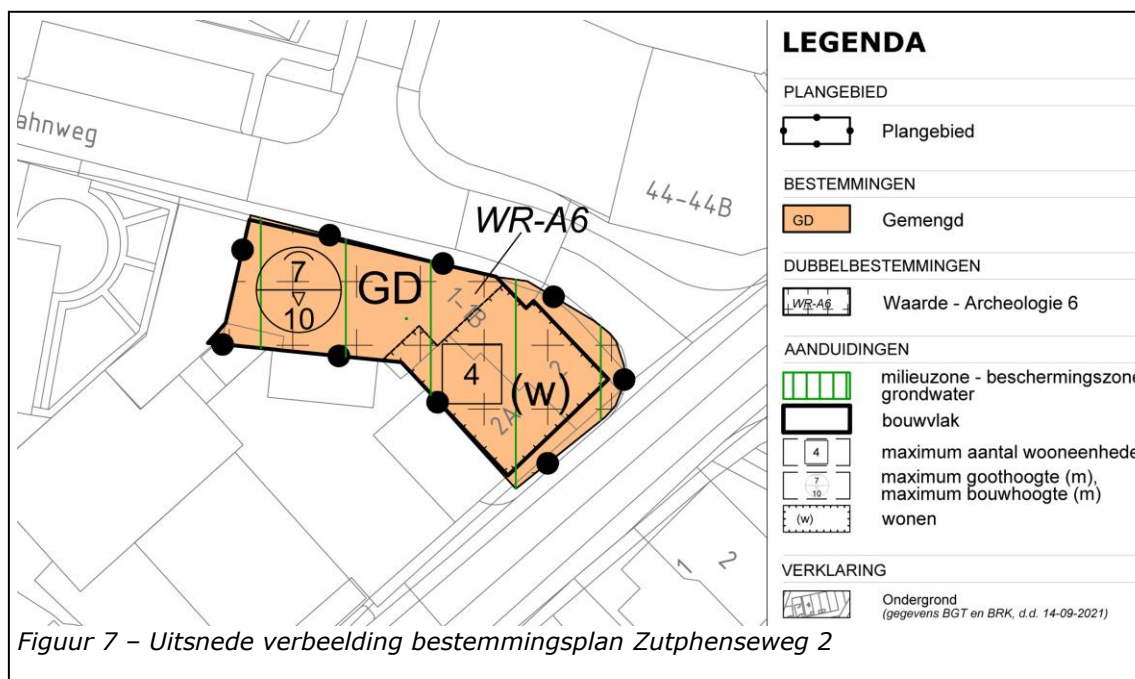
2.3 VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied heeft momenteel in het geheel de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming blijft ongewijzigd gehandhaafd. Om de woonfunctie binnen het plangebied op de adressen Zutphenseweg 2 en 2A, alsook Albert Hahnweg 1A en 1B, mogelijk te maken en op een juiste wijze te bestemmen, wordt het karakteristieke pand dat als hoofdgebouw fungeert aangeduid met de aanduiding 'wonen'. En om het maximaal aantal van 4 wooneenheden planologisch te waarborgen is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Daarbij wordt het bouwvlak dat binnen het plangebied van toepassing is ongewijzigd overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Lochem-West 2010'. Dit geldt ook voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte (respectievelijk 7 en 10 meter).

Veder is het gehele plangebied aangeduid met en gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater'.

Tenslotte is binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6' van toepassing. Deze is één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.9 uit deze plantoelichting).

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



3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet, voor zover dit van toepassing wordt geacht voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.2), provinciaal beleid (3.3) en gemeentelijk beleid (3.4).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van het project, zijn niet direct nationale belangen in het geding. Wel is in het algemeen 'het realiseren

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden.

Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied aan op de hoek Zutphensestraat-Albert Hahnweg in de kern Lochem maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden.

Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro, en voldoet daarmee aan de algemene regels die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

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

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

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

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

Relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan maakt de herbestemming van een bestaand pand in het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem mogelijk. Hiertoe wordt op het adres Zutphenseweg 2 een nieuwe woning toegevoegd, die de huidige dienstverleningsfunctie in het pand vervangt.

Verder wordt een passende planologisch-juridische regeling opgenomen voor drie bestaande (legale) woningen in het pand. Hoewel daarmee in het voorliggende plan een regeling voor 4 woningen wordt opgenomen, betreft het feitelijk het toevoegen van 1 nieuwe woning.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Dit is namelijk vanaf 12 woningen. Een nadere toetsing aan de ladder van de duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet.

De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

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

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

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van

regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. Specifiek voor het plangebied wordt immers uitsluitend een functiewijziging naar burgerwoning mogelijk gemaakt, zonder dat bebouwing wordt toegevoegd en/of een herinrichting van het perceel plaatsvindt.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 16 april 2021 is het 'Actualisatieplan 7 Omgevingsverordening' in werking getreden (vastgesteld op 31 maart 2021). Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (maart 2021). Naderhand zijn er nog diverse thematische aspecten gewijzigd waarvoor verschillende actualisatieplannen van de Omgevingsverordening zijn opgesteld en in procedure zijn gebracht, maar die hebben nog niet tot een nieuwe geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening geleid.

De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

Het voorliggende plan maakt de herbestemming van een bestaand pand in het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem mogelijk. Hiertoe wordt op het adres Zutphenseweg 2 een nieuwe woning toegevoegd, die de huidige dienstverleningsfunctie in het pand vervangt. Daarmee ziet het plan uitsluitend toe op een functiewijziging, zonder dat dit gepaard gaat met sloop of uitbreiding van bebouwing. Daarmee zijn er geen specifieke (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat het plangebied wel binnen het in de Verordening aangeduide grondwaterbeschermingsgebied en bijbehorende intrekgebied voor grondwater ligt, evenals een boringsvrije zone en KWO-vrije zone.

Voor het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikelen 2.37, 3.25 en 3.28) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning.

Zo mogen bestemmingsplannen voor gronden binnen een grondwaterbeschermingsgebied geen bestemming(en) mogelijk maken die een groter risico kan vormen voor de kwaliteit van het grondwater dan de vigerende

bestemming. Zoals reeds aangegeven is dat met voorliggend plan ook niet voorzien en wordt dat ook niet mogelijk gemaakt.

Omdat bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied moet worden voldaan aan de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening voor grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones en KWO-vrije zones, is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone-beschermingszone grondwater' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone. De aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' vervult daarmee een signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat ook de regels uit de Verordening met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone in acht genomen moeten worden.

Aangezien de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone een rechtstreekse werking hebben (deze gelden dus los van het bestemmingsplan ook altijd) is het niet nodig om in het bestemmingsplan beschermende regels op te nemen voor deze gebieden/zones.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie voor de kernen opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft.

3.4.1 Structuurvisie 2012-2020

Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

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

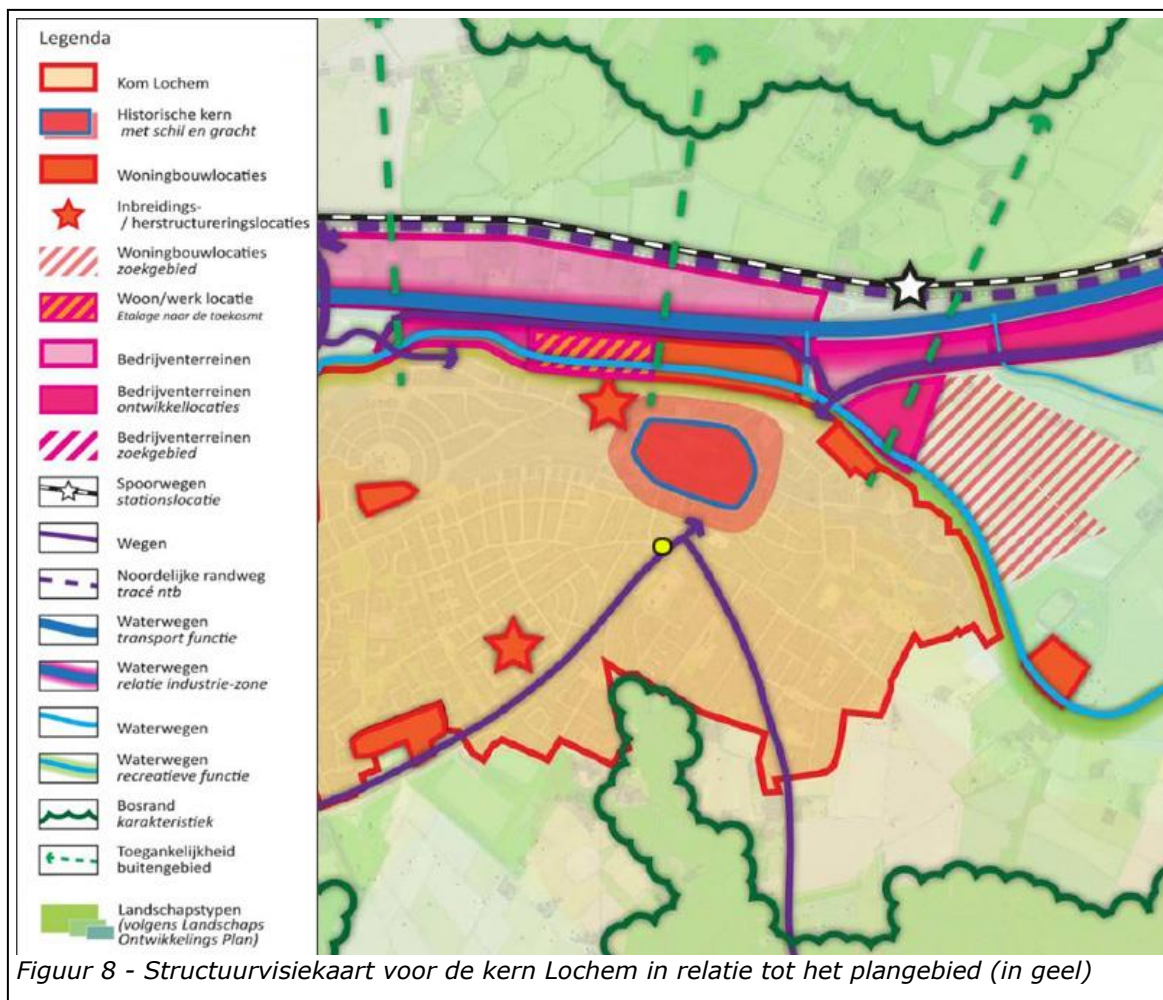
De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving.

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

- *Toekomstvisie Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau.

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

- Prioriteit inbreiding ten behoeve van wonen;
- Diversiteit in woonmilieus: focus op de vraagzijde;
- Vernieuwende woonconcepten (zorgvastgoed);
- Behoud van de kracht: ruim en groen.



Relatie met het plangebied

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als deel van de 'Kom Lochem' (zie bovenstaand figuur). Met de herbestemming van het perceel Zutphenseweg 2 naar burgerwoningen wordt ingezet op inbreiding binnen de kom Lochem, met behoud van de huidige bebouwing. De voorliggende functiewijziging van het pand aan de Zutphenseweg 2 (op de hoek van de Albert Hahnweg), waarbij na een interne verbouwing de dienstverlenende functie geschikt wordt gemaakt voor een woonfunctie, is daarmee in overeenstemming met de doelstellingen zoals deze zijn geformuleerd in de structuurvisie.

3.4.2 Welstandsbeleid

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de 'Historische bebouwingslinten', zoals benoemd en weergegeven in de welstandsnota. Daarmee zijn en blijven er voor het plangebied welstandscriteria van kracht. Echter, omdat het voorliggende plan / initiatief uitgaat van een interne verbouwing van het bestaande pand aan de Zutphenseweg 2 (om een extra woning/ appartement mogelijk te maken) en er daarmee geen sloop of nieuwbouw activiteiten nodig zijn, hoeft er niet aan de welstandscriteria getoetst te worden.

3.4.3 Parkeerbeleid

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

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

In deze nota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke

ontwikkeling plaatsvindt. Zo wordt er in eerste instantie onderscheid gemaakt in gebieden binnen- en buiten de bebouwde kom. Daarnaast wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en kwetsbare gebieden worden aangeduid.

Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

In paragraaf 2.2 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht.

4 MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 GELUID

4.2.1 Beleid en regelgeving

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

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Tevens is het van belang om eventuele geluidsbelasting van bedrijvigheid in de nabije omgeving te beschouwen. Dit onderdeel is in hoofdstuk 4.4 'Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)' nader uitgewerkt.

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

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

Tabel 1 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

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

van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

De functie van het bestaande pand op het adres Zutphenseweg 2 wordt gewijzigd. De huidige dienstverleningsfunctie wordt daarbij zodanig aangepast dat ter plaatse ook de woonfunctie is toegestaan. De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Lochem. De nieuwe woonfunctie ligt aan het kruispunt van de geluidgezoneerde Zutphenseweg / Barchemseweg en de Nieuwstad. De aansluitende Albert Hahnweg is een 30 km weg zonder geluidzone. Woningen zijn ingevolge de Wgh geluidsgevoelig. Daarmee is het nodig om volgens de artikel 76 lid 3 van de Wgh een toetsing te doen aan de grenswaarden van de Wgh.

In dit kader is door adviesburo van der Boom BV een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai uitgevoerd. De rapportage¹ van dit onderzoek is als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten akoestisch onderzoek

Toetsing

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Zutphenseweg ten hoogste 61 dB bedraagt, na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De geluidbelasting door wegverkeer op de Barchemseweg en Nieuwstad bedraagt ten hoogste 50 dB (na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op deze locatie overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Albert Hahnweg (30 km/u) bedraagt ten hoogste 61 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. Voor de geluidbelasting door deze weg hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Maatregelen

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdracht is onvoldoende doeltreffend dan wel civieltechnisch en stedenbouwkundig niet haalbaar.

Hogere waarden en gemeentelijk beleid

Voor de woningen, met een geluidbelasting van meer dan 48 dB door wegverkeer op de Zutphenseweg, de Barchemseweg en de Nieuwstad, dient een hogere waarde te worden aangevraagd. De benodigde hogere waarde bedraagt 60 dB resp. 50 dB en 50 dB (als bedoeld in tabel III.3-III.5 van het genoemde onderzoek).

Omdat de functie van het bestaande gebouw wordt gewijzigd, wordt vanuit het geluidbeleid van de gemeente voldaan aan de voorwaarde dat de woningen worden gesitueerd als vervanging van de bestaande bebouwing. Omdat het een bestaande

¹ Adviesburo van der Boom BV, 'Geluidbelasting wegverkeer op Zutphenseweg 2 te Lochem', 31 mei 2021

situatie betreft nabij een druk kruispunt is het vanuit stedenbouw en volkshuisvesting niet in alle gevallen mogelijk om te voorkomen dat verblijfsruimten van de wooneenheden worden gesitueerd aan de uitwendige scheidingsconstructie met de hoogste geluidbelasting.

Toetsing RO en bouwbesluit

Bij het toetsen of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en de nota geluid van de gemeente. Aan dit toetsingskader wordt na de hierboven omschreven maatregelen voldaan.

Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de geluidbelaste woning tevens wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de geluidwering van gebouwen. Daar uitgegaan kan worden van een bestaande situatie kan conform het Bouwbesluit art 3.18 worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

Het rechtens verkregen niveau komt er in de praktijk op neer dat het huidige niveau gehandhaafd moet blijven, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de kwaliteit van het bouwwerk ten tijde van de oorspronkelijke oprichting of evt. verbouw aan de toen geldende normen voldeed. Er zijn dan geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

4.2.3 Conclusie

De beoogde functiewijziging voldoet aan het wettelijk kader voor wegverkeerslawaaï (Wgh), mits het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders) een hogere grenswaarde vaststelt. Daartoe zal het ontwerpbesluit hogere grenswaarden (HGW) op grond van de Wet geluidhinder tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan maakt de herbestemming van een bestaand pand in het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem mogelijk. Hiertoe wordt op het adres Zutphenseweg 2 een nieuwe woning toegevoegd, die de huidige dienstverleningsfunctie in het pand vervangt.

Verder wordt een passende planologisch-juridische regeling opgenomen voor drie bestaande (legale) woningen in het pand. Hoewel daarmee in het voorliggende plan een regeling voor 4 woningen wordt opgenomen, betreft het feitelijk het toevoegen van 1 nieuwe woning.

Het toevoegen van een extra woning zorgt, volgens de uitgangspunten van de Regeling NIBM, 'niet in betekenende mate' voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing van de in de Wet Luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'

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

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een 'rustig buitengebied'.

Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande tabel.

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

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

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

Activiteitenbesluit

Voor bestaande bedrijven gelden verder ook de regelingen uit het Activiteitenbesluit. Hieronder zijn de belangrijkste regels in relatie tot gevoelige gebouwen (zoals met woningen) weergegeven.

Er geldt dat ter plaatse van gevoelige gebouwen de grenswaarden uit tabel 3 niet mogen worden overschreden wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) en het maximaal geluidsniveau ($L_{A,max}$) veroorzaakt door een inrichting. Het betreft het geluid van aanwezige installaties en toestellen, alsmede het geluid veroorzaakt door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten. Hierbij horen ook laad- en losactiviteiten ten behoeve van of in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

Referentiepunt	Periode		
	Dag 07:00–19:00	Avond 19:00–23:00	Nacht 23:00–07:00
L _{Ar,LT} op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L _{Ar,LT} in - en aanpandige gevoelige gebouwen*	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L _{A,MAX} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L _{A,MAX} in- en aanpandige gevoelige gebouwen*	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

* In geluidgevoelige ruimten en verblijfsruimten

Tabel 3 - Grenswaarden ten gevolge van een inrichting (bron: art 2.17a Activiteitenbesluit)

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het plangebied en de bestaande bebouwing voor wonen mogelijk. Wonen is een milieugevoelige functie. Door de aanwezigheid van diverse functies (zoals wonen, dienstverlening en bedrijfsactiviteiten), in met name de bebouwing langs de Zutphenseweg en Nieuwstad, kan de omgeving van het plangebied worden gekarakteriseerd als omgevingstype 'gemengd gebied'.

In en nabij het plangebied is bedrijvigheid gevestigd. De meest relevante bedrijven in relatie tot het plan(gebied) betreffen:

- Een dansschool;
- De brandweerkazerne;
- Een tankstation.

Dansschool

De dansschool Pop – Up is gevestigd aan de Albert Hahnweg 1, en maakt daarmee deel uit van het plangebied. De dansschool valt onder milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 10m (gebaseerd op omgevingstype 'gemengd gebied'). Een groot deel van het plangebied ligt binnen deze afstand. De nieuwe hindergevoelige objecten liggen aan de zijde waar de meeste activiteiten plaatsvinden. De dansschool valt als bestaande inrichting onder het Activiteitenbesluit.

Brandweerkazerne

In de directe omgeving van de beoogde nieuwe woningen is aan de Albert Hahnweg 7 een brandweerkazerne gelegen. Deze valt onder milieucategorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 30m (gebaseerd op omgevingstype 'gemengd gebied'). Een deel van het plangebied ligt binnen deze afstand. De nieuwe hindergevoelige objecten liggen aan de verste zijde waar de meeste activiteiten plaatsvinden. De brandweerkazerne valt als bestaande inrichting onder het Activiteitenbesluit.

Tankstation

Aan de Zutphenseweg 2a is een benzinestation, zonder lpg, gelegen. Deze valt onder milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30m (10m in gemengd gebied). Een deel van het plangebied ligt binnen deze afstand. De nieuwe woningen liggen deels aan de zijde waar de meeste activiteiten plaatsvinden. Het benzinestation valt als bestaande inrichting onder het Activiteitenbesluit.

Om aan te tonen dat het voorliggende plan de geluidruimte van de genoemde inrichtingen niet nadelig beïnvloed en om zeker te stellen dat er een goed woon- en leefklimaat voor de woningen gewaarborgd is, is door Adviesburo van der Boom BV akoestisch onderzoek uitgevoerd². De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten worden hieronder weergegeven.

Resultaten akoestisch onderzoek bedrijven

Dansschool

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) ten gevolge van alle activiteiten bij het bedrijf bedraagt in de immissiepunten bij de woningen hooguit 23 dB(A) in de avond. Daarmee worden de richtwaarden voor de geluidbelasting op de gevels niet overschreden.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) ten gevolge van alle activiteiten bij het bedrijf bedraagt binnen in de woning op de begane grond hooguit 55 dB(A) in de avond. Daarmee worden de grenswaarde voor binnenwaarde in de avond met 25 dB(A) overschreden. De scheidingsconstructie dient met ca. 25 dB(A) te worden verbeterd om aan de eisen te voldoen. In het rapport worden hiervoor diverse maatregelen beschreven, die bij de uitvoering van de (verbouw)werkzaamheden noodzakelijk zijn.

Bij muziekgeluid spelen maximale geluidsniveaus ten gevolge van piekgeluiden ($L_{A,max}$) geen rol.

Brandweerkazerne

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) ten gevolge van alle activiteiten bij de brandweerkazerne bedraagt bij de woningen hooguit 26 dB(A) overdag, 29 dB(A) in de avond en 26 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden.

De maximale geluidsniveaus ($L_{A,max}$) ten gevolge van alle vrachtwagens (3 x per dag, worst case) bedragen in de immissiepunten bij de woningen hooguit 66 dB(A) overdag, in de avond en in de nacht. Daarmee worden de richtwaarden overschreden.

Tankstation

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) ten gevolge van alle activiteiten bij het tankstation bedraagt bij de woningen hooguit 36 dB(A) overdag. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden.

De maximale geluidsniveaus ($L_{A,max}$) ten gevolge van alle vrachtwagens (1 x per dag) bedragen in de immissiepunten bij de woningen hooguit 69 dB(A) overdag. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden.

Ruimtelijke toets

De richtwaarden worden ten gevolge van het tankstation niet overschreden. De richtwaarden voor de maximale geluidsniveaus worden bij de woningen ten gevolge van de brandweerkazerne ten gevolge van de uitruk van brandweerauto's overschreden. Hiervoor kan echter worden aangesloten bij de handreiking industrielawaai en vergunningverlening, waarin deze piekniveaus overdag zijn uitgezonderd van toetsing. Gezien de beperkte bewegingen van de

² Adviesburo van der Boom BV: Akoestisch onderzoek bedrijven tbv woning Zutphenseweg 2 te Lochem, 31 mei 2021

brandweerwagens (zeg 1 x per dag) is de hinder zeer beperkt en zal dus in de praktijk een goed woon- en leefklimaat heersen.

Zowel de brandweerkazerne als het tankstation worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Reactie ODA

De Omgevingsdienst Regio Achterhoek (ODA) heeft het betreffende onderzoek beoordeeld en met betrekking tot de maximale geluidniveaus ten gevolge van de brandweerkazerne een kanttekening geplaatst. De ODA stelt namelijk het volgende:

Op (maandag)avond wordt geoefend door de brandweer waarbij de auto's die nodig zijn voor de oefening van en naar de kazerne rijden. Op grond van het akoestisch onderzoek zouden deze bewegingen de beoordelingsniveau voor L_{Amax} iets overschrijden. Deze niveaus betreffen geen uitruk en zijn niet uitgezonderd. Nader akoestisch onderzoek en maatwerkvoorschriften worden geadviseerd.

Hierop is door adviesburo Van der Boom een inhoudelijke reactie³ gegeven. Ook deze reactie is volledigheidshalve als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. Samenvattend komt deze reactie op het volgende neer.

Wanneer de door ODA gesignaleerde bewegingen plaatsvinden liggen de maximale geluidniveaus ten gevolge van deze bewegingen op maximaal 66 dB(A) in de avond op de onderzochte woning (punt 3), een kleine overschrijding van de richtwaarde van 65 dB(A) van 1 dB(A).

Om vervolgens in de woning aan het vereiste binnen niveau te voldoen (50 dB(A) in de avond) is een geluidwering van de gevels van de woning noodzakelijk van 16 dB(A), een waarde die zonder nadere geluidwerende voorzieningen kan worden gerealiseerd (uitgaande van dubbele beglazing en goede kierdichting).

4.4.3 Conclusie

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van een brandweerkazerne, tankstation en dansschool. Hoewel aan de hand van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is vastgesteld dat er een overschrijding van de maximale geluidsniveaus tijdens het uitrukken van de brandweer aanwezig is, wordt tegelijkertijd geconstateerd dat deze overschrijding inherent is aan de bedrijfsvoering en ook niet vermijdbaar is. Gezien de bewegingen van de brandweerwagens is de hinder zeer beperkt en met het verbeteren van de geluidwering van de gevel van 16 dB (uitgaande van dubbele beglazing en goede kierdichting) is een goed woon- en leefklimaat te garanderen in de woningen.

Vanwege het geluid dat afkomstig is van de dansschool dienen bij de uitvoering van de (verbouw)werkzaamheden diverse maatregelen getroffen te worden aan de gevel- en scheidingsconstructies. Bij de uitwerking van de plannen en als onderdeel van de benodigde omgevingsvergunningen, zal hieraan worden getoetst.

Voor het bestemmingsplan staan deze aspecten de ontwikkeling van dit plan niet in de weg. Om deze reden wordt de beoogde woningbouw in het bestaande pand aan de Zutphenseweg 2 in Lochem aanvaardbaar geacht.

3 Adviesburo van der Boom BV: reactie van de ODA m.b.t. de maximale geluidniveaus t.g.v. de brandweerkazerne, 17 november 2021

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 *Beleid en regelgeving*

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

Wettelijk kader

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

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

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

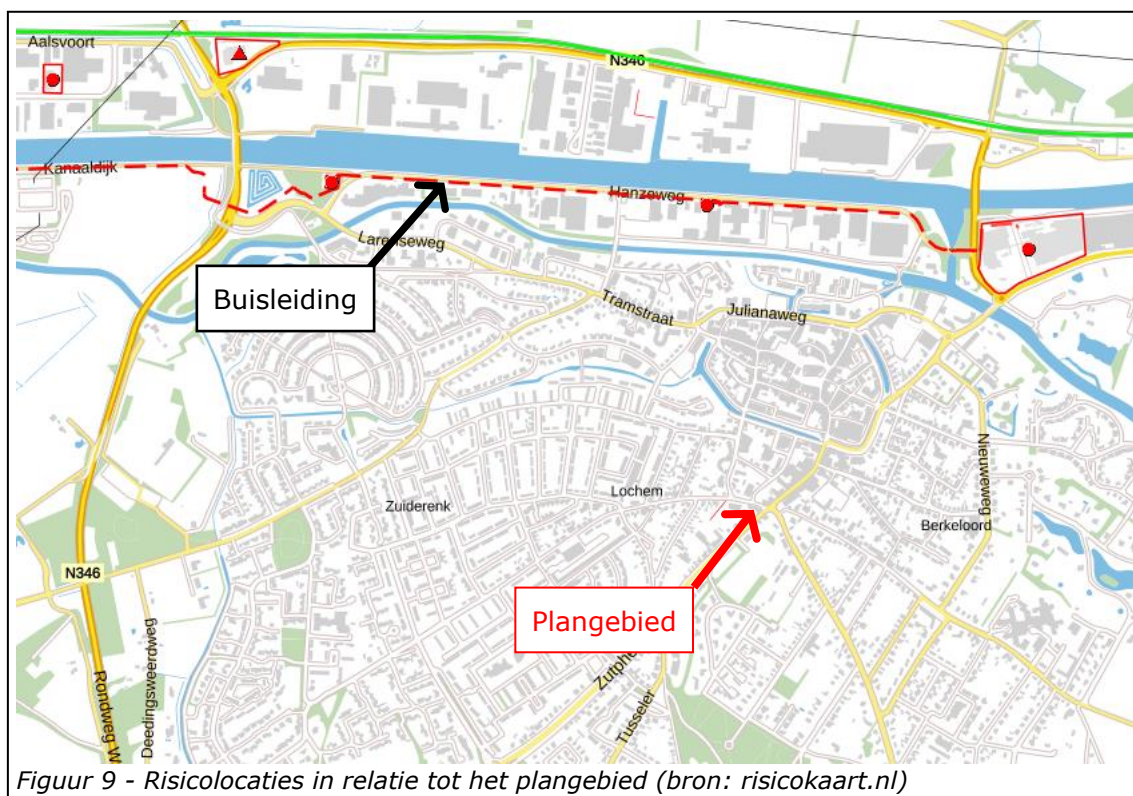
Gemeentelijk beleid

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

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

4.5.2 *Externe veiligheid in relatie tot het plangebied*

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



Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Op het naastgelegen terrein is weliswaar een verkooppunt motorbrandstoffen aanwezig, maar zonder LPG. Daarmee is het geen Bevi-inrichting.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor, water en wegen aanwezig.

Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig. De in bijgaande figuur aangegeven hogedrukaardgasleiding (kenmerk N560-07) ligt op meer dan 500 meter afstand.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 BODEM

4.6.1 Beleid en regelgeving

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

5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Wet bodembescherming (Wbb)

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

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het pand aan de Zutphenseweg 2 te Lochem heeft de laatste jaren dienstgedaan als locatie voor verschillende vormen van dienstverlening, maar staat nu al enige tijd leeg. De bedoeling is dat hier interne verbouwwerkzaamheden plaatsvinden zodat het gebouw ook geschikt wordt voor de woonfunctie. Hiertoe wordt op het adres Zutphenseweg 2 (op de hoek met de Albert Hahnweg) een nieuwe woning toegevoegd. Verder wordt een passende planologisch-juridische regeling opgenomen voor drie bestaande (legale) woningen in het pand.

Als onderdeel van het voorliggende plan zullen dan ook geen bouwactiviteiten plaatsvinden in de vorm van sloop of nieuwbouw van gebouwen. Bodemroerende werkzaamheden zijn daarmee op voorhand uitgesloten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is evenwel het bodemloket geraadpleegd op bekendheid van bodemverontreinigingen op of rondom de locatie. Dit vanwege de nabijheid van het benzinestation, die een risico vormt voor mogelijke bodemverontreiniging in het plangebied.

Aan de hand van de gegevens van het bodemloket blijkt dat met name het perceel Zutphenseweg 2a in het verleden is onderzocht op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreinigingen. Voor dit perceel is namelijk door adviesbureau Milieutechniek ZVS Eemnes BV een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd⁴. Volledigheidshalve worden de belangrijkste resultaten van de bijbehorende rapportage hieronder weergegeven.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen bijmengingen waargenomen die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond puinmaterialen waargenomen.

Uit de analyseresultaten zijn in de genomen monsters geen minerale olie en/of vluchtige aromatische koolwaterstoffen met een gehalten boven de geldende achtergrondwaarden gemeten zijn.

In een grondwatermonster zijn eveneens geen gehalten boven de geldende achtergrondwaarden gemeten, voor de geanalyseerde stoffen.

De conclusie uit het onderzoek is dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor grondroerende werkzaamheden op de locatie van Zutphenseweg 2a.

Op grond van bovenstaande zijn er geen redenen om te veronderstellen dat het aspect bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

⁴ Milieutechniek ZVS Eemnes bv, Verkennend bodemonderzoek aan de Zutphenseweg 2A te Lochem, 27 Augustus 2013

4.6.3 Conclusie

Er zijn geen bezwaren vanuit het aspect bodem voor het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat rekening gehouden dient te worden gehouden met het gegeven, dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden mogelijk aanvullende analyses noodzakelijk zijn en de grond mogelijk niet zonder restricties buiten de locatie kan worden toegepast. Het Besluit Bodemkwaliteit zal dan van kracht kunnen worden.

4.7 WATER

4.7.1 Algemeen

Waterbeheer en watertoets

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

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

In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen. Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

4.7.2 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan voorziet in de functiewijziging van een bestaand gebouw in de kern Lochem, op de hoek Zutphenseweg-Albert Hahnweg. Het pand aan de Zutphenseweg 2 staat namelijk al enige tijd leeg en de bedoeling is dat hier interne verbouwwerkzaamheden plaatsvinden zodat het gebouw ook geschikt wordt voor de woonfunctie. Hiertoe wordt op het adres Zutphenseweg 2 een nieuwe woning toegevoegd. Verder wordt een passende planologisch-juridische regeling opgenomen voor drie bestaande (legale) woningen in het pand. De bestemming 'Gemengd' voor het plangebied zal in dit kader worden aangevuld met een woonfunctie, waarbinnen maximaal 4 wooneenheden zijn toegestaan.

Als onderdeel van het plan wordt geen nieuwe inrichting van het perceel beoogd waarbij een toename van de bebouwing of verharding het gevolg zal zijn. De verhardingssituatie blijft gelijk in de beoogde ontwikkeling. Watercompensatie op grond van het beleidskader van het waterschap is derhalve niet nodig. Verder is er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig, waterkeringen of andere waterstaatkundige werken.

Wel maakt het plangebied deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied, een boringsvrije zone en KWO-vrije zone, zoals ook in de Omgevingsverordening Gelderland is weergegeven en toegelicht. In dit kader is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone - beschermingszone grondwater'

opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de provinciale Omgevingsverordening gelden. In relatie tot het voorliggende plan is het vooral een signaleringsfunctie, aangezien er geen fysieke ingrepen plaatsvinden in de bodem. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.3.2 van deze plantoelichting.

Andere waterhuishoudkundige thema's die normaliter in de onderbouwing van een ruimtelijk plan worden beschouwd, zoals in een bestemmingsplan, zijn derhalve niet relevant voor de beoogde functiewijziging.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m³/uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m²?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m²?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelssloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
<i># IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.</i>			

Tabel 4 – Watertoetstabel

4.7.3 Conclusie

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

4.8 ECOLOGIE

4.8.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

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

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

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

4.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied is niet gesitueerd in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. Het plangebied is ook niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van ruim 5,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (functiewijziging van een bestaand pand én actuele planologische regeling voor een bestaande situatie; geen uitbreiding van de bebouwing) is het redelijkerwijs uitgesloten dat het voorgenomen plan wezenlijke invloed heeft op het genoemde Natura 2000-gebied, veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid. Dit geldt ook voor het aspect stikstof, aangezien ten gevolge van de beoogde functiewijziging (wonen in plaats van de dienstverleningsfunctie) naar verwachting het aantal bezoekers, en daarmee het aantal verkeersbewegingen, af zal nemen. En juist het aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase is bepalend voor het aspect stikstof, aangezien in de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Besluit natuurbescherming (Bnb) sinds 1 juli 2021 een partiele vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht is opgenomen voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van het bouwen en slopen van bouwwerken en het aanleggen, veranderen of verwijderen van werken, inclusief daarmee samenhangende vervoersbewegingen.

En omdat als gevolg van het plan geen opstallen worden gesloopt, danwel houtopstanden en/of struiken worden verwijderd (het gaat om een "hergebruik" en interne verbouwing van een bestaand pand) worden ook geen vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast door de uitvoering van het plan.

4.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

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

4.9 ARCHEOLOGIE

4.9.1 *Beleid en regelgeving*

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 2022.

Gemeentelijk beleid

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

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

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

4.9.2 *Archeologie in relatie tot het plangebied*

Het plangebied ligt in het geheel binnen 'categorie 6' uit het gemeentelijk archeologiebeleid. Hiervoor geldt het volgende beleid- en afwegingskader.

Categorie 6: middelmatige archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Afweging en vertaling in bestemmingsplan

Als onderdeel van de beoogde functiewijziging zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Bovendien is de omvang van het plangebied sowieso kleiner dan de 'ondergrens' voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Desalniettemin zal de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel vertaald worden middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' (middelmatische archeologische verwachting). De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Deze dubbelbestemming betreft in het kader van voorliggend plan dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige grondbewerkingen.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.10 CULTUURHISTORIE

4.10.1 Algemeen

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

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

Cultuurhistorische waardenkaart Lochem

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem⁵ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

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

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

⁵ '... 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.

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.

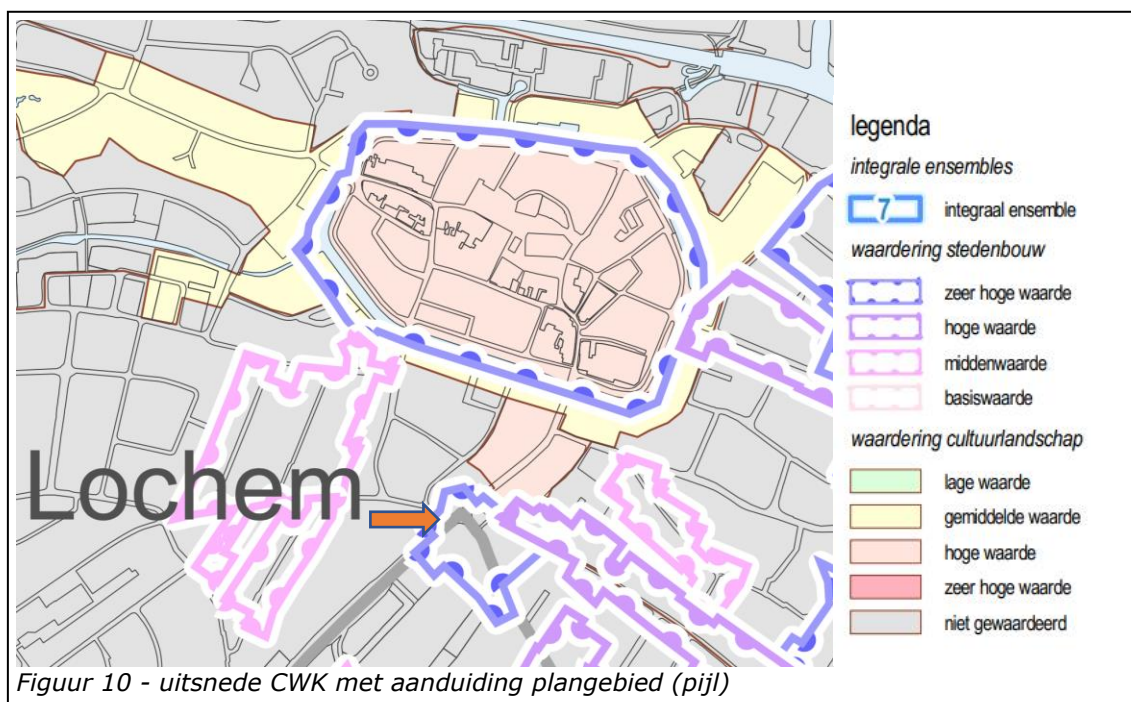
De geïnventariseerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

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

4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Uit het cultuurhistorisch waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied binnen een zone ligt die, gezien vanuit het aspect stedenbouw, een 'zeer hoge waarde' heeft. De locatie maakt namelijk deel uit van de Indische buurt, een midden 19^e-eeuws ensemble met een representatief karakter, met neoclassicistische villa's rond een kruising. Dit geldt ook voor het hoofdgebouw / pand binnen het plangebied met de naam "Sumatra".

Het plangebied maakt echter geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. En hoewel het gebouw op de hoek Zutphenseweg-Albert Hahnweg een karakteristiek pand betreft, is deze niet aangewezen als monument. Bovendien ziet voorliggend bestemmingsplan toe op een functieverandering van het bestaande pand, zonder dat er grootschalige bouwwerkzaamheden voorzien zijn. De bedoeling is namelijk dat interne verbouwwerkzaamheden plaatsvinden zodat het gebouw ook geschikt wordt voor de woonfunctie. Deze beoogde (interne) verbouwwerkzaamheden hebben geen invloed / effect op de gevel en uitstraling van het gebouw. Aantasting van cultuurhistorische waarden aan het gebouw zijn met de uitvoering van dit plan dan ook niet aan de orde.



4.10.3 Conclusie

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

4.11 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.11.1 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.

Het voorliggend plan maakt enkel een functieverandering mogelijk naar een woonbestemming binnen de bestaande bebouwing. Het plan wordt derhalve niet beschouwd als een dergelijk stedelijk ontwikkelingsproject. Verdere toetsing of verantwoording is niet aan de orde.

4.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling in relatie tot het plangebied

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt de herbestemming van een bestaand pand op het adres Zutphenseweg 2 in het stedelijk gebied van de kern Lochem mogelijk gemaakt, zodat deze (intern) kan worden verbouwd tot woning/appartement. Verder wordt een passende planologisch-juridische regeling opgenomen voor drie bestaande (legale) woningen in het pand.

Daarmee wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere twee eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

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

4.11.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure nodig.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

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

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op specifieke onderdelen van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Lochem-West 2010'.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is van toepassing voor het gehele plangebied, waarmee het uitoefenen van diverse activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening blijvend zijn toegestaan, evenals kantoren en dienstverlening. Om de woonfunctie binnen het plangebied op de adressen Zutphenseweg 2 en 2A, alsook Albert Hahnweg 1A en 1B, mogelijk te maken en op een juiste wijze te bestemmen, is de aanduiding 'wonen' opgenomen. En om het maximaal aantal van 4 wooneenheden planologisch te waarborgen is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen.

Daarbij wordt het bouwvlak dat binnen het plangebied van toepassing is, en betrekking heeft op de hoofdmassa van het gebouw, ongewijzigd overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Lochem-West 2010'. Dit geldt ook voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte (respectievelijk 7 en 10 meter). Ook de overige bijbehorende bouwregels zijn ongewijzigd overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Lochem-West 2010'.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 6

Deze dubbelbestemming voor archeologie heeft betrekking op gebieden met middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Er is archeologisch onderzoek nodig voor bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of met een oppervlakte groter dan 1000 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een regeling voor de gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' opgenomen. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hier gelden vanwege het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en

KWO-vrije zone, naast de regels van dit plan, de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland.

Op deze wijze vervult de aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' een signaleringsfunctie en is direct duidelijk dat bij de uitvoering van grondroerende werkzaamheden in de toekomst ook rekening gehouden moet worden met de regels uit de verordening met betrekking tot de genoemde zone.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Daarom wordt in dit artikel verwezen naar de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020).

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende plan maakt de herbestemming van een bestaand pand in het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem mogelijk. Hiertoe wordt op het adres Zutphenseweg 2 een nieuwe woning toegevoegd, die de huidige dienstverleningsfunctie in het pand vervangt. Verder wordt een passende planologisch-juridische regeling opgenomen voor drie bestaande (legale) woningen in het pand.

Het plan betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de ligging, aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, is in lijn met andere (soortgelijke) plannen binnen de gemeente Lochem geen expliciet vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van

burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 20 april 2022 tot en met 1 juni 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK BEDRIJVEN

BIJLAGE 3 AANVULLING AKOESTISCH ONDERZOEK NAV REACTIE ODA