

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
ZUTPHENSEWEG 91A LOCHEM
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.394
IDnr. : NL.IMRO.0262.loZutphensewg91aLo-BP41
Datum : jan. 2021
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 8 maart 2021 / Besluitnr. 2020-174646

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	3
1.4	LEESWIJZER	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.2	NIEUWE SITUATIE	8
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	8
3	BELEIDSKADER.....	10
3.1	INLEIDING	10
3.2	RIJKSBELEID	10
3.3	PROVINCIAAL BELEID	11
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	14
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	16
4.1	INLEIDING	16
4.2	GELUID.....	16
4.3	LUCHTKWALITEIT	17
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	18
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	19
4.6	BODEM	20
4.7	WATER	20
4.8	ECOLOGIE.....	23
4.9	ARCHEOLOGIE	25
4.10	CULTUURHISTORIE	26
4.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	29
5	JURIDISCHE ASPECTEN	30
5.1	INLEIDING	30
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	31
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	31
6	UITVOERBAARHEID	36
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36

1 INLEIDING

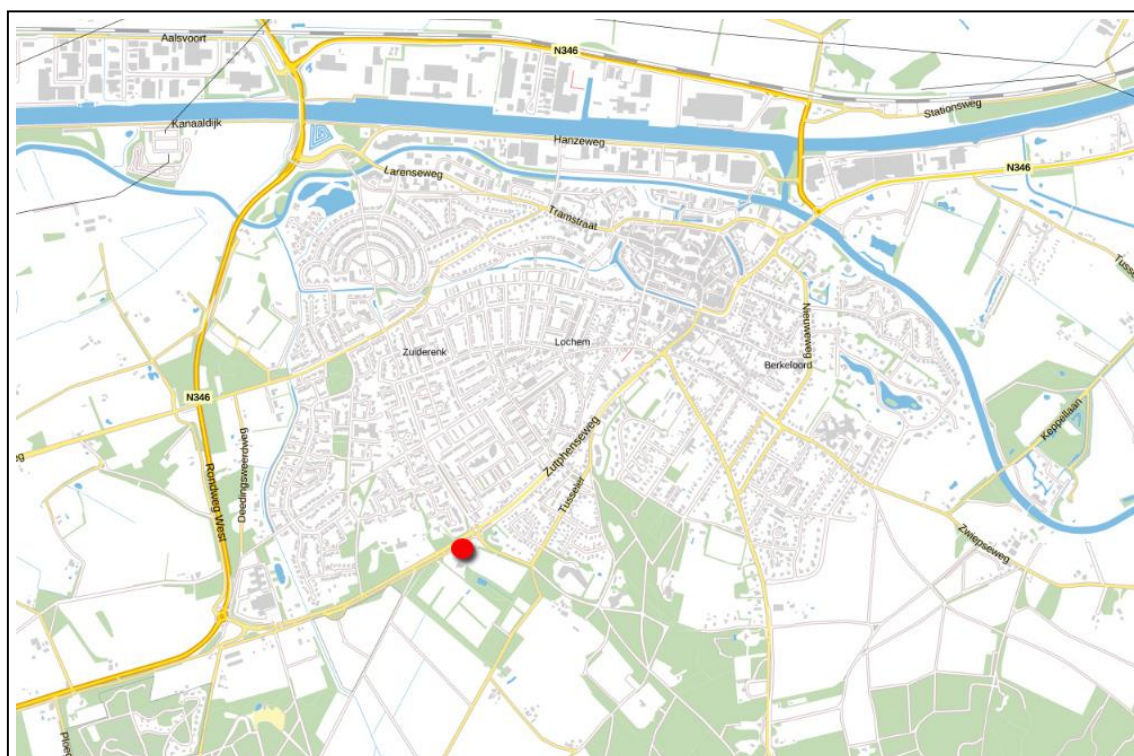
1.1 AANLEIDING

Op het perceel aan de Zutphenseweg 91a te Lochem, westelijk van de voormalige particuliere zorginstelling Villa de Luchte en oostelijk van het uitvaartcentrum Monuta Kamperman, is een woning gelegen. Naar nu blijkt is deze woning bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Lochem-Oost' in 2012 per abuis bestemd als 'Maatschappelijk' terwijl deze locatie destijds al een woonfunctie had. Dit betreft een omissie in het vigerende bestemmingsplan die hersteld moet worden, waarbij de huidige maatschappelijke bestemming gewijzigd wordt naar 'Wonen' en 'Tuin'. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Zutphenseweg 91a Lochem' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Lochem, op de grens met het aanpalende buitengebied. Het gaat om een deel van het perceel aan de Zutphenseweg 91a te Lochem, kadastraal bekend onder de gemeente Lochem, sectie C, nr. 1150 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft daarmee een totale omvang van circa 2.540 m².

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



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



Figuur 2 - Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemming

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

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 11 van de bijbehorende regels en zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Dit betreft een brede bestemming waaronder wordt begrepen gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religie, bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven, één en ander zoals genoemd in de categorieën 1 en 2 die op een lijst bij de regels voorkomen (de zogenaamde 'Lijst van typen maatschappelijke instellingen en/of instanties'.

Binnen het op de kaart (verbeelding) aangeduide bouwvlak zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De bijbehorende toegestane goot- en bouwhoogte van de gebouwen zijn ook op de kaart aangeduid en bedragen respectievelijk 3 meter en 8 meter. Buiten het bouwvlak geldt dat maximaal 30% van de gronden mogen worden bebouwd. Gebouwen buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden gebouwd achter de lijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.

Bovendien ligt het perceel geheel binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater.



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011', ter hoogte van het plangebied (rood omlijnd)

Veder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. De bestaande woning en de gronden direct ten zuiden daarvan heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' gekregen en zijn daarmee bestemd voor terreinen met een hoge archeologische verwachting. De gronden in het zuiden van het woonerf hebben echter de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en in het noorden (grenzend aan de Zutphenseweg) is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' van toepassing. Deze gronden zijn daarmee bestemd voor terreinen met respectievelijk een middelhoge en lage archeologische verwachting. Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hoewel het perceel Zutphenseweg 91a te Lochem een maatschappelijke bestemming heeft, is het bestaande gebouw en bijbehorend erf op het perceel Zutphenseweg 91a te Lochem al jaren in gebruik als woonfunctie. Dit blijkt ook uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Dit is een omissie in het vigerende bestemmingsplan. Om die reden dient de bestemming 'Maatschappelijk' aangepast te worden naar de bestemming 'Wonen' (in combinatie met de bestemming 'Tuin' volgens de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan). Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

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

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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het perceel aan de Zutphenseweg 91a ligt in het zuidwesten van de kern Lochem. Het betreffende perceel ligt zuidelijk van de Zutphenseweg en daarmee op de grens met het aanpalende buitengebied en ook nabij de Paasberg.

De Zutphenseweg is van oudsher bepalend voor de structuur van de kern Lochem, aangezien het één van de zogenaamde hoofdradialen betreft; lange gebogen lijnen die samenkomen in het historische centrum. Hoewel er aan deze weg vanuit het verleden diverse functies aanwezig waren, overheerst nu vooral de woonfunctie.



*Figuur 4 – Luchtfoto bestaand perceel Zutphenseweg 91a te Lochem en directe omgeving
(bron: PDOK viewer)*

Ook op het perceel Zutphenseweg 91a is al jaren een woonfunctie aanwezig. Dit blijkt ook uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) voor dit perceel. Het betreft een vrijstaande woning met een eigen in- en uitrit op de Zutphenseweg.

De woning grenst in het oosten direct aan Villa de Luchte, gelegen op het perceel Zutphenseweg 91 en waar voorheen een particuliere zorginstelling was gevestigd. Westelijk van het perceel is uitvaartcentrum Monuta Kamperman gelegen.

Naar nu blijkt is de woning op het perceel Zutphenseweg 91a bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Lochem-Oost' in 2012 per abuis bestemd als 'Maatschappelijk' terwijl deze locatie destijds al een woonfunctie had.

Bijgaande figuur en foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 5 – Situatie van het plangebied, gezien vanaf de Zutphenseweg (noorwesten), met aan de rechterzijde het pad / in- en uitrit naar het uitvaartcentrum op het aangrenzende perceel Zutphenseweg 91b (bron: Google Streetview)



Figuur 6 – Situatie van het plangebied, gezien vanaf de Zutphenseweg (noordoosten), met op de voorgrond de belende bebouwing op het perceel Zutphenseweg 91 (bron: Google Streetview)

2.2 NIEUWE SITUATIE

In het voorliggende bestemmingsplan zijn er geen ruimtelijke ingrepen in het geding: het voorliggende plan ziet uitsluitend toe op een functiewijziging van het perceel Zutphenseweg 91a, waarmee de huidige en feitelijke situatie vanuit planologisch-juridisch oogpunt wordt bestendigd en een omissie in het vigerende bestemmingsplan wordt hersteld. Als onderdeel van het voorliggende plan zullen er geen gebouwen worden gesloopt of nieuw worden gerealiseerd. Ook vindt er geen aanpassing van het aangrenzende terrein /erf plaats. Vanuit ruimtelijk oogpunt wijzigt er dus niets.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Zoals reeds genoemd dient het voorliggende bestemmingsplan tot herstel van een omissie in het vigerende bestemmingsplan. Hiertoe wordt de huidige maatschappelijke bestemming gewijzigd naar een passende woon- en tuinbestemming, zodat het huidige gebruik op het perceel Zutphenseweg 91a planologisch-juridisch op een juiste wijze wordt vastgelegd.

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevel van de bestaande woning zijn gesitueerd. In deze (voor)tuin zijn geen gebouwen toegestaan, en uitsluitend lage erfafscheidingen (maximaal 1 meter). Hiermee wordt aangesloten bij de plansystematiek voor burgerwoningen en bijbehorende tuinen en erven uit het geldende bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011'.

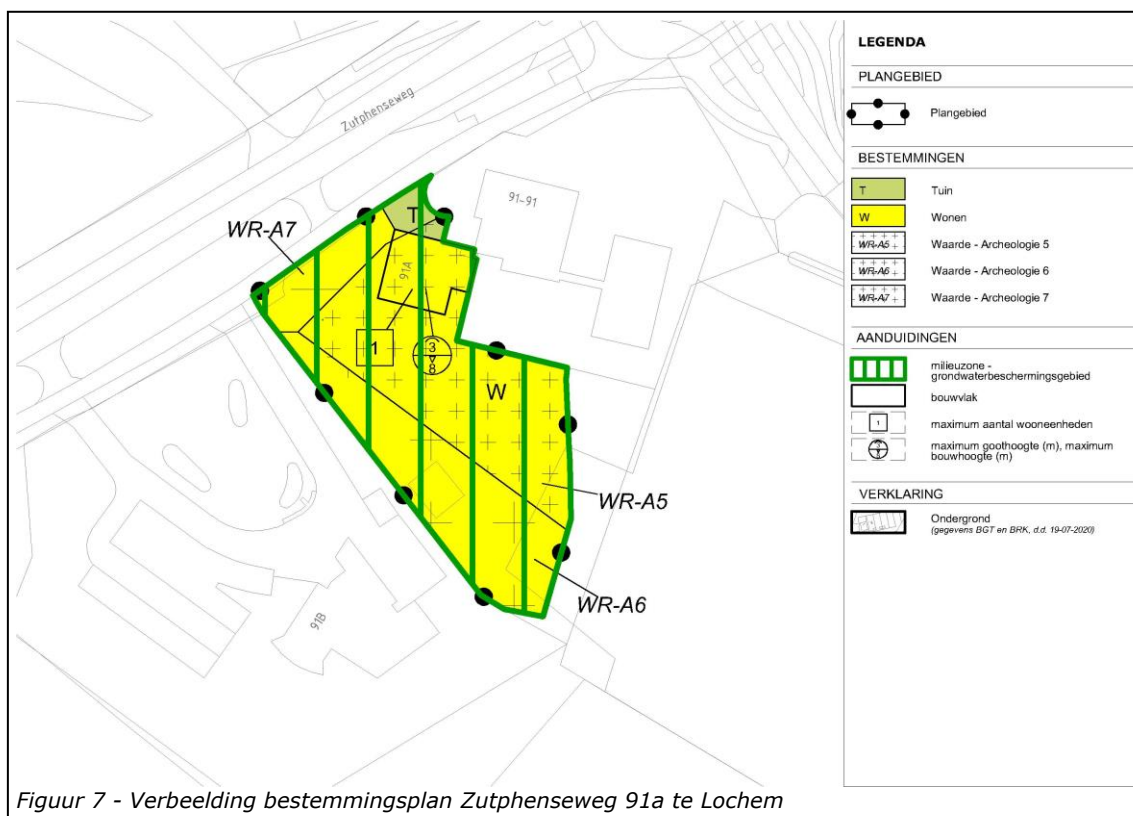
Binnen de bestemming 'Wonen' is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen op de plek waar de woning staat. De situering en omvang van het bouwvlak is afgestemd op het bouwvlak zoals deze ook binnen de maatschappelijke bestemming is opgenomen.

Binnen dit bouwvlak is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan. Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) op de verbeelding is dit aantal ook vastgelegd. Verder zijn de toegestane goot- en bouwhoogte van de woning, het zogenaamde hoofdgebouw, op de verbeelding aangeduid. Buiten het bouwvlak is bij deze woning nog maximaal 75 m² aan bijgebouwen en/of aan-en uitbouwen toegestaan.

Verder zijn binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' van toepassing. Deze zijn één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.9 uit deze plantoelichting).

Tenslotte is er een gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Dit vanwege de ligging van het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied, een boringsvrije zone en KWO-vrije zone (zie hiervoor 3.3.2 uit deze plantoelichting).

In figuur 7 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 7 - Verbeelding bestemmingsplan Zutphenseweg 91a te Lochem

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

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

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorliggende plan heeft uitsluitend betrekking op een functiewijziging (van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen') in bestaand stedelijk gebied en voorziet slechts in een bestemming van een bestaande situatie vanwege een omissie in het geldende bestemmingsplan.

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Relatie met het plangebied

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

3.2.3 Milieuwetgeving

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

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;

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

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

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. Aan de hand van de themakaart water blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een grondwaterbeschermingsgebied ten behoeve van de winning van drinkwater, alsook boringsvrije zone en KWO-vrije zone. Hiervoor gelden diverse voorwaarden (zie ook navolgende paragraaf).

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

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem en het voorliggende plan uitsluitend betrekking heeft op een functiewijziging (van 'Maatschappelijk naar 'Wonen') van de bestemming van een bestaande situatie vanwege een omissie in het geldende bestemmingsplan, is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

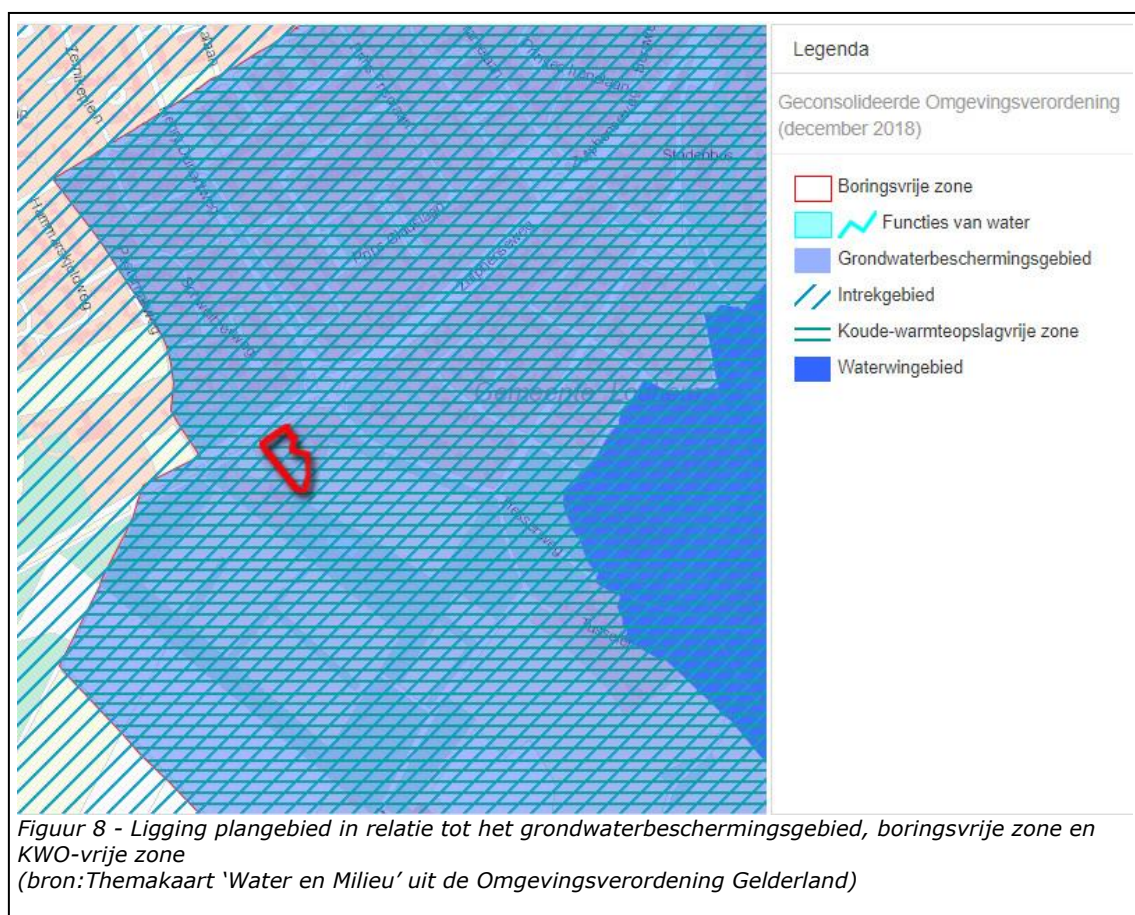
3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

Relatie met het plangebied

Zoals reeds aangegeven ziet het voorliggende bestemmingsplan slechts toe op een functiewijziging van een perceel in het bestaand stedelijk gebied van Lochem, waarmee het huidige gebruik planologisch-juridisch op een juiste wijze wordt vastgelegd en een omissie uit het geldende plan wordt hersteld. Daarmee zijn geen specifieke (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding. Wel maakt het plangebied deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied ten behoeve van de winning van drinkwater, alsook boringsvrije zone en KWO-vrije zone (zie figuur 8).



Voor het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikelen 3.3.3, 3.3.4 en 3.3.5) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen.

In de KWO-vrije zone zijn bodemenergiesystemen verboden. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone geldt dat het verboden is om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 2 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 2 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Het betreft in dit kader vooral een signaleringsfunctie aangezien het voorliggende plan uitsluitend voorziet in een functiewijziging (van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen') die het huidige gebruik van het perceel aan de Zutphenseweg 91a en bijbehorende opstallen planologisch-juridisch mogelijk maakt. Er is geen sprake van uitbreiding of nieuwbouw, danwel verplaatsing van gebouwen. Met andere woorden, er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Het plan voorziet slechts in een bestendiging van een reeds jarenlange bestaande situatie waarmee een omissie in het geldende bestemmingsplan wordt hersteld.

Omdat bij de uitvoering van mogelijke (grond)werkzaamheden in de toekomst voldaan moet worden 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 – grondwaterbeschermingsgebied' 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 – grondwaterbeschermingsgebied' vervult zoals genoemd 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.

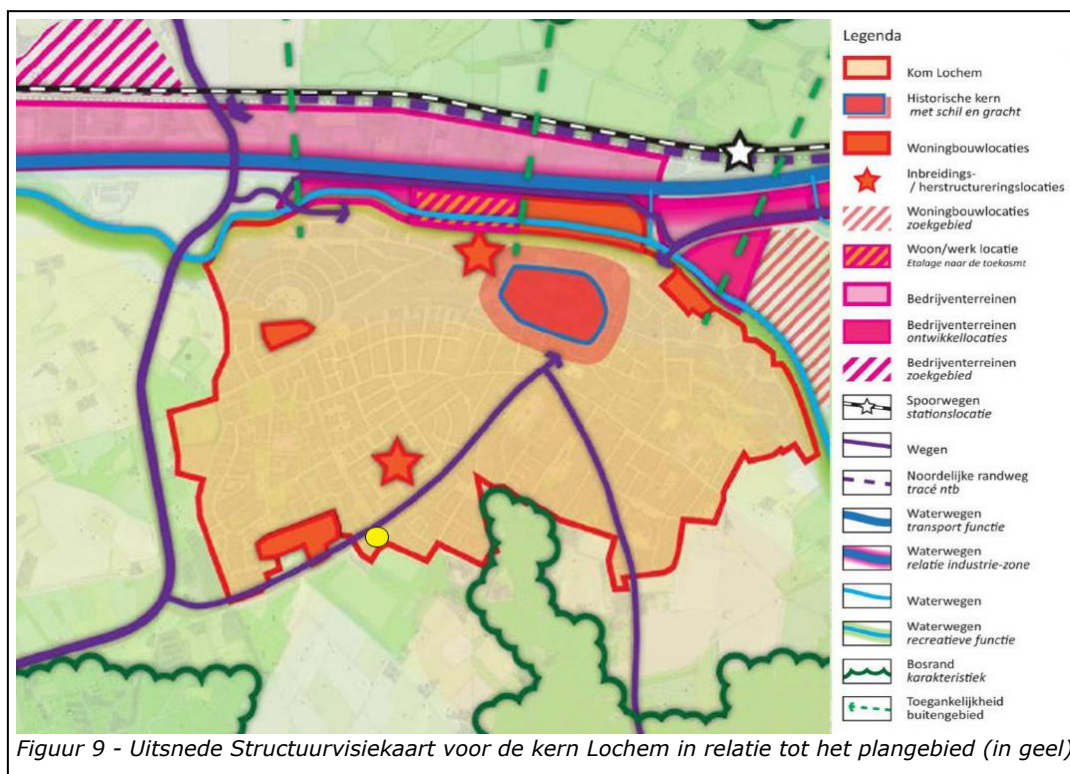
3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

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



Relatie met het plangebied

In de gemeentelijke structuurvisie is het plangebied aangemerkt als 'Kern Lochem', waarin de woonfunctie centraal staat. De woonfunctie en bijbehorende woonbestemming op het perceel Zutphenseweg 91a sluit daarmee naadloos aan op de structuurvisie.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 GELUID

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

In het kader van dit bestemmingsplan dient alleen het aspect wegverkeerslawaaï beschouwd te worden. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

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 geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

4.2.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Zutphenseweg, een weg waar ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Het voorliggende bestemmingsplan heeft echter uitsluitend betrekking op een functiewijziging (van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen') die het huidige gebruik van het perceel en bijbehorende opstallen planologisch-juridisch mogelijk maakt. Er is geen sprake van uitbreiding of nieuwbouw, danwel verplaatsing van gebouwen. Het plan voorziet slechts in een bestendiging van een reeds jarenlange bestaande situatie waarmee een omissie in het geldende bestemmingsplan wordt hersteld.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (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 Betekenende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Gesteld wordt dat de beoogde functiewijzing van het perceel Zutphenseweg 91a in Lochem, waarmee de bestaande en feitelijke situatie planologisch-juridisch wordt vastgelegd en een omissie uit het geldende bestemmingsplan wordt hersteld, 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Immers, op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project.

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

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Ten westen van het plangebied, op het perceel aan de Zutphenseweg 91b, is uitvaartcentrum Monuta Kamperman gevestigd. Een dergelijke functie wordt aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' getypeerd als bedrijfscategorie 1 (SBI-code 9603-1), waarvoor een richtafstand van 10 meter tot een gevoelige functie geldt. Aangezien de kadastrale grens op minimaal 19 meter tot aan de bestaande woning binnen het plangebied ligt, doen er zich dat wat dat betreft geen problemen voor.

Bovendien moet in ogenschouw genomen worden dat het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op een functiewijziging van het perceel Zutphenseweg 91a (van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen') die het huidige gebruik van de gronden en bijbehorende opstallen planologisch-juridisch mogelijk maakt. Er is geen sprake van uitbreiding of nieuwbouw, danwel verplaatsing van gebouwen. Het plan voorziet slechts in een bestemming van een reeds jarenlange bestaande situatie waarmee een omissie in het geldende bestemmingsplan wordt hersteld.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 *Beleid en regelgeving*

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

Wettelijk kader

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

4.5.2 *Externe veiligheid in relatie tot het plangebied*

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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 BODEM

4.6.1 Beleid en regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op een functiewijziging (van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen') die het huidige gebruik van het perceel aan de Zutphenseweg 91a en bijbehorende opstallen planologisch-juridisch mogelijk maakt. Er is geen sprake van uitbreiding of nieuwbouw, danwel verplaatsing van gebouwen. Met andere woorden, er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Het plan voorziet slechts in een bestemming van een reeds jarenlange bestaande situatie waarmee een omissie in het geldende bestemmingsplan wordt hersteld.

Bovendien zijn er binnen de gemeente Lochem geen gegevens bekend waaruit blijkt dat de bodem ter plaatse verontreinigd is. Daarmee zijn er geen redenen om te veronderstellen dat het aspect bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6.3 Conclusie

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

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 Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt

geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

4.7.2 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Zutphenseweg 91a in Lochem een functiewijziging (van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen') voorgestaan die het huidige gebruik van de gronden en bijbehorende opstallen ter plaatse planologisch-juridisch mogelijk maakt, zonder dat er (extra) bouwactiviteiten plaatsvinden. Het plan voorziet slechts in een bestemming van een reeds jarenlange bestaande situatie waarmee een omissie in het geldende bestemmingsplan wordt hersteld.

Omdat met de functiewijziging geen fysieke aanpassingen in de buitenruimte plaatsvinden die een verharding en/of herinrichting van het terrein tot gevolg heeft, zal het voorliggende plan geen (negatieve) effecten op de waterhuishouding in het plangebied en omgeving hebben.

Wel ligt het plangebied binnen een grondwaterbeschermingsgebied, een boringsvrije zone en de KWO-vrije zone zoals benoemd in de provinciale Verordening. Hiervoor is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Deze aanduiding heeft vooral een signaleringsfunctie. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.3.2 van deze plantoelichting.

Verder ligt het plangebied niet binnen beschermingsgebieden van (regionale) waterkeringen en is er evenmin oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig. 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.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	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 perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingsgebied 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. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingsgebied voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

4.7.3 Conclusie

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

4.8 ECOLOGIE

4.8.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

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

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

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

4.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden.

Ook maakt het plangebied geen deel uit van het NNN. Wel is de aangrenzende bosstrook ten oosten van het plangebied aangeduid als GNN.

Gelet de aard en omvang van het plan (uitsluitend een functiewijziging die het huidige gebruik van het perceel en bijbehorende opstallen planologisch-juridisch mogelijk maakt, zonder dat sprake is van bouw- of sloopactiviteiten en/of herinrichting van het terrein) worden geen negatieve effecten op dit beschermde gebied verwacht.

Derhalve is er geen reden om aan te nemen dat eventueel ter plaatse aanwezige beschermde soorten vernietigd of verstoord worden door de beoogde functiewijziging.

4.8.3 Conclusie

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

Voor de volledigheid wordt wel melding gemaakt van het feit dat tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden

van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.9 ARCHEOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn twee categorieën uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten:

- Categorie 5, ter hoogte van de bestaande woning en de gronden direct ten zuiden daarvan;
- Categorie 6, de gronden in het zuiden van het bestaande woonerf;

- Categorie 7, het noordelijk deel van het bestaande woonerf, grenzend aan de Zutphenseweg.

De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

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. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: Lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm onder het maaiveld, een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht is (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Als onderdeel van de beoogde functiewijziging zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Het plan voorziet slechts in een bestendiging van een reeds jarenlange bestaande situatie waarmee een omissie in het geldende bestemmingsplan wordt hersteld.

Desalniettemin zullen de bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden wel in het voorliggende bestemmingsplan vertaald worden middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting), 'Waarde – Archeologie 6' (middelmatige archeologische verwachting) en 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting).

Deze dubbelbestemmingen hebben dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele toekomstige grondbewerkingen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.10 CULTUURHISTORIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de

cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

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

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem¹ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

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

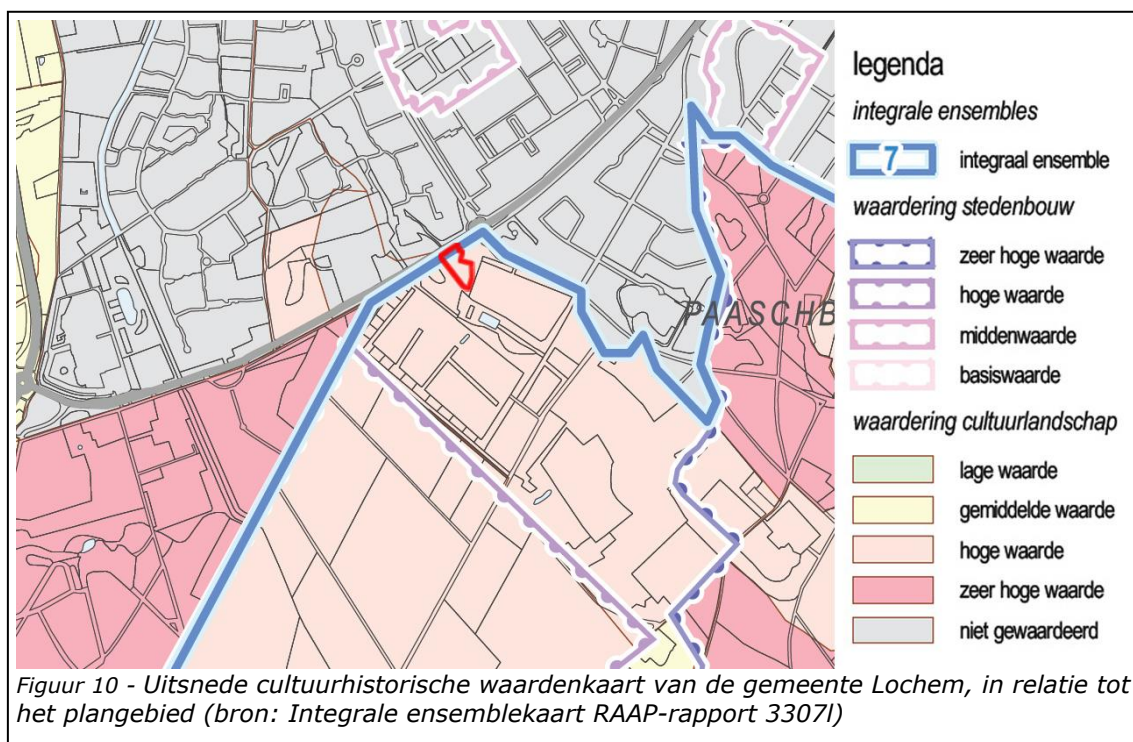
De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

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

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

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

¹ '... 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



4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'hoge waarde' in het cultuurlandschap. Bezien vanuit het aspect is er geen specifieke waardering gegeven, danwel 'waarde' van toepassing.

Verder maakt het betreffende perceel deel uit van het integrale ensemble 'Gradiënt Lochemse Berg' [8]. Dit betreft een omvangrijk ensemble met een overgang van heide- of veenontginningen van Het Veen in het westen via de Barchemse Enk en de oude bossen op de stuwwal naar het kampenlandschap van Zwiep en Langen, en vervolgens tot aan het beekdal van de Berkel.

In dit gebied spelen meerdere historische thema's een rol, zoals historisch toerisme en recreatie op de berg, de middeleeuwse en nieuwetijdse landbouw op de enken en kampen, het gebruik van beekdalen, de verkaveling van woeste gronden in Het Veen en de aanwezigheid van oudere en jongere buitenplaatsen.

Met het voorliggende plan wordt uitsluitend ingezet op een functiewijziging (van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen') die het huidige gebruik van het perceel Zutphenseweg 91a en bijbehorende opstallen planologisch-juridisch mogelijk maakt. Er is geen sprake van uitbreiding of nieuwbouw, danwel verplaatsing van gebouwen. Ook vindt er geen herinrichting van het perceel plaats.

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

4.10.3 Conclusie

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

4.11 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.11.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

4.11.2 Beoordeling plan

Met voorliggende bestemmingsplan wordt uitsluitend een actueel planologisch juridische regeling vastgelegd voor een bestaande (vergunde) situatie aan de Zutphenseweg 91a in het stedelijk gebied van de kern Lochem. Daarmee wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r..

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;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011'.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevel van de bestaande woning zijn gesitueerd. Op deze gronden zijn tuinen en perceelsontsluitingen toegestaan. De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing en een groene uitstraling zullen krijgen / houden. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen) met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Ook zijn onder voorwaarden erkers toegestaan. De specifieke bepalingen hiervoor zijn opgenomen in de 'Algemene afwijkingsregels' (artikel 12).

Artikel 4 Wonen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie, waaronder ook tuinen en bijbehorende erven worden verstaan.

In de bijbehorende bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen algemene regels, regels voor het bouwen binnen een bouwvlak en regels voor het bouwen buiten een bouwvlak.

Algemeen

Toegestaan zijn uitsluitend grondgebonden woningen. Daarbij is ook het aantal toegestane wooneenheden per bouwvlak aangeduid op de verbeelding, in dit geval 1. Daarmee is de bestaande woningbouwtypologie van een vrijstaande woning ook geborgd.

Binnen bouwvlak

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De maximum toegestane goot- en bouwhoogten van de woning is aangegeven op de verbeelding en bedraagt respectievelijk 3 en 8 meter.

Buiten bouwvlak

Buiten het bouwvlak is per bouwperceel 75 m² aan gebouwen toegestaan. De goothoogte van die gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. Het gebouw dient daarbij wel op ten minste 2 meter van de zijdelingse en/of achtergrenzen van het bouwperceel te zijn gesitueerd. Is deze afstand kleiner, dan geldt een lagere bouwhoogte (maximaal 3 meter). Verder moeten deze gebouwen ook op een afstand van minimaal 3 meter van de voortuin (danwel het denkbeeldig verlengde van de voorzijde van de woning) worden gebouwd, met dien verstande dat gelijk grenzend de voortuin wel een carport is toegestaan (maximale overbouwde oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter).

Beroep aan huis en kleinschalige bedrijvigheid

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

Belangrijke voorwaarden voor de uitoefening van een beroep aan huis en kleinschalige bedrijvigheid zijn:

- het wonen dient de hoofdfunctie te blijven;
- het ruimtebeslag dient van ondergeschikte betekenis te zijn (maximaal 30% van de aanwezige vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt tot een maximum van 100 m² per beroepsuitoefening aan huis en tot een maximum van 50 m² per kleinschalige bedrijvigheid aan huis);
- het beroep aan huis of de kleinschalige bedrijvigheid aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- er mogen uitsluitend activiteiten plaatsvinden van bedrijfstypen in de categorieën A en B van de bij de regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging;
- parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden opgelost en ter plaatse mag geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie optreden;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Deze regeling is afgestemd op het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011'.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

Artikel 6 Waarde-Archeologie 6

De voor 'Waarde-Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 6' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 6' een oppervlaktegrens geldt van 1.000 m².

Artikel 7 Waarde-Archeologie 7

De voor 'Waarde-Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

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

Artikel 10 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 11 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een regeling voor de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' 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 - grondwaterbeschermingsgebied' 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 12 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het

Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien. Ook is er, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011', voorzien in een erkerreling.

Artikel 13 Overige regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

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

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

Artikel 15 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld, ook een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, 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 verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro.

Dit laatste is in relatie tot dit bestemmingsplan het geval, aangezien met het voorliggende plan uitsluitend het herstellen van een omissie in het geldende bestemmingsplan wordt beoogd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Zutphenseweg 91a Lochem' van 14 oktober 2020 tot en met 25 november 2020 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

