

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
MOLENWEG 5 EN 7 GORSSEL
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.359
IDnr. : NL.IMRO.0262.goMolenweg5en7Go-BP41
Datum : augustus 2019
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 7 oktober 2019 / Besluitnr. 2018-132032

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	14
3	BELEIDSKADER.....	17
3.1	RIJKSBELEID	17
3.2	PROVINCIAAL BELEID	18
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	25
4.1	GELUID	25
4.2	LUCHTKWALITEIT	26
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	28
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
4.5	BODEM	32
4.6	WATER	35
4.7	ECOLOGIE.....	38
4.8	ARCHEOLOGIE	40
4.9	CULTUURHISTORIE.....	42
4.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	42
5	JURIDISCHE ASPECTEN	44
5.1	INLEIDING.....	44
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	45
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	45
6	UITVOERBAARHEID	49
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49

Bijlagen bij de toelichting:

1. Boluwa Eco Systems BV, "Verkennend bodemonderzoek / Verkennend bodemonderzoek asbest Molenweg 5-7 te Gorssel", 24 juli 2018;
2. Boluwa Eco Systems BV, "Uitsplitsing grondmonster bovengrond MM1 Zink", 27 februari 2019;
3. Boluwa Eco Systems BV, "Nader bodemonderzoek Molenweg 5-7 te Gorssel", 4 april 2019;
4. Jansen&Jansen groenadviesbureau, "Quickscan Flora en Fauna Molenweg 5-7 Gorssel", 20 februari 2019.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de percelen aan de Molenweg 5 en 7 en het daarachter gelegen terrein aan de Elfuursweg in de kern Gorssel was voorheen een aannemersbedrijf aanwezig. De bedrijfsactiviteiten vonden vooral plaats in de bedrijfsgebouwen op het achterliggende terrein en de twee bestaande woningen aan de Molenweg werden gebruikt als bedrijfswoning.

Momenteel worden ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten meer uitgeoefend en de eigenaar van de gronden is ook niet voornemens om opnieuw een bedrijf te vestigen. In plaats daarvan is bij de gemeente een verzoek ingediend om de twee voormalige bedrijfswoningen en bijbehorende erven/ tuinen als burgerwoning te gebruiken. Daarbij is de eigenaar van plan om de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen achterop het perceel, welke in slechte staat verkeren, te slopen. Na sloop van deze bebouwing is het de bedoeling dat aan de zijde van de Elfuursweg een nieuwe vrijstaande woning wordt gerealiseerd.

De betreffende percelen zijn echter in het geldende bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' niet als woonfunctie bestemd, maar hebben een bedrijfsbestemming. Om het gebruik voor wonen mogelijk te maken is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Molenweg 5 en 7 Gorssel' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

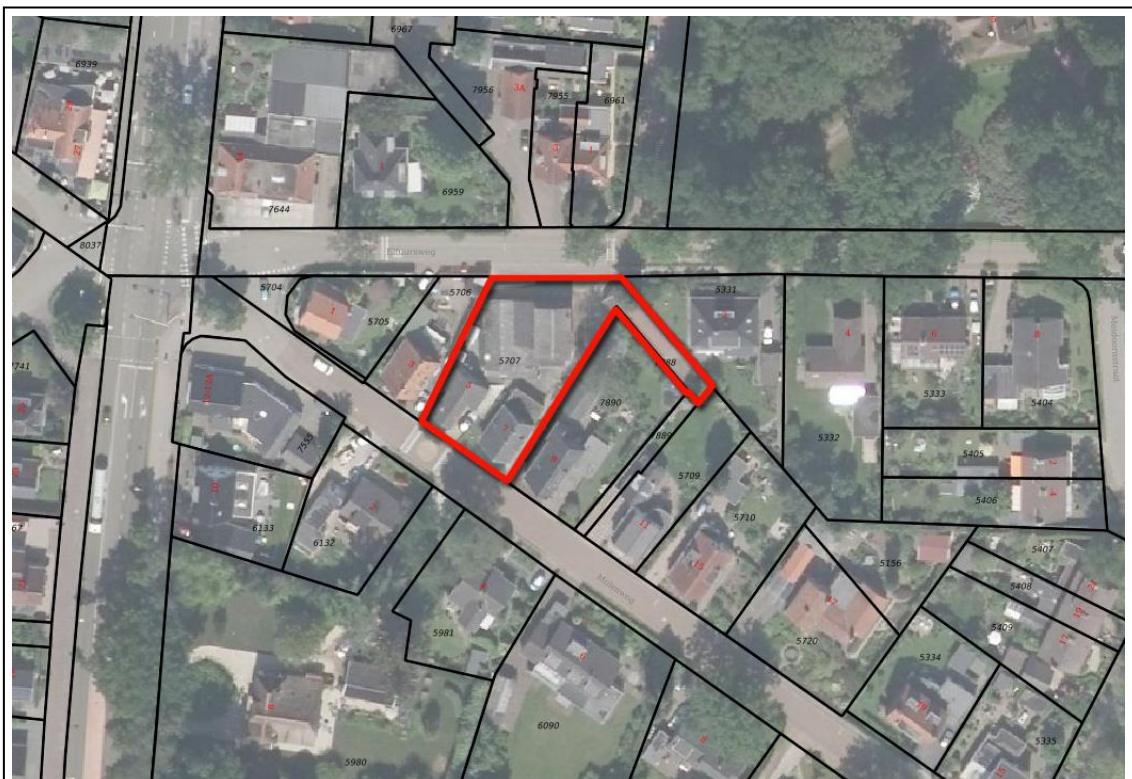
Het plangebied ligt in de bebouwde kom Gorssel, ten noorden van het centrumgebied. Het gaat om de percelen aan de Molenweg 5 en 7, kadastraal bekend onder de gemeente Gorssel, sectie H, perceelnummers 5707 en 7888. Het plangebied heeft daarmee een totale omvang van circa 1.030 m².

De oost- en westzijde van het plangebied wordt begrensd door achter- en zijtuinen behorend bij verschillende vrijstaande woningen in de directe omgeving. De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de woonstraat Elfuursweg en de zuidelijke grens door de Molenweg.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven en zijn afgestemd op de kadastrale grenzen.



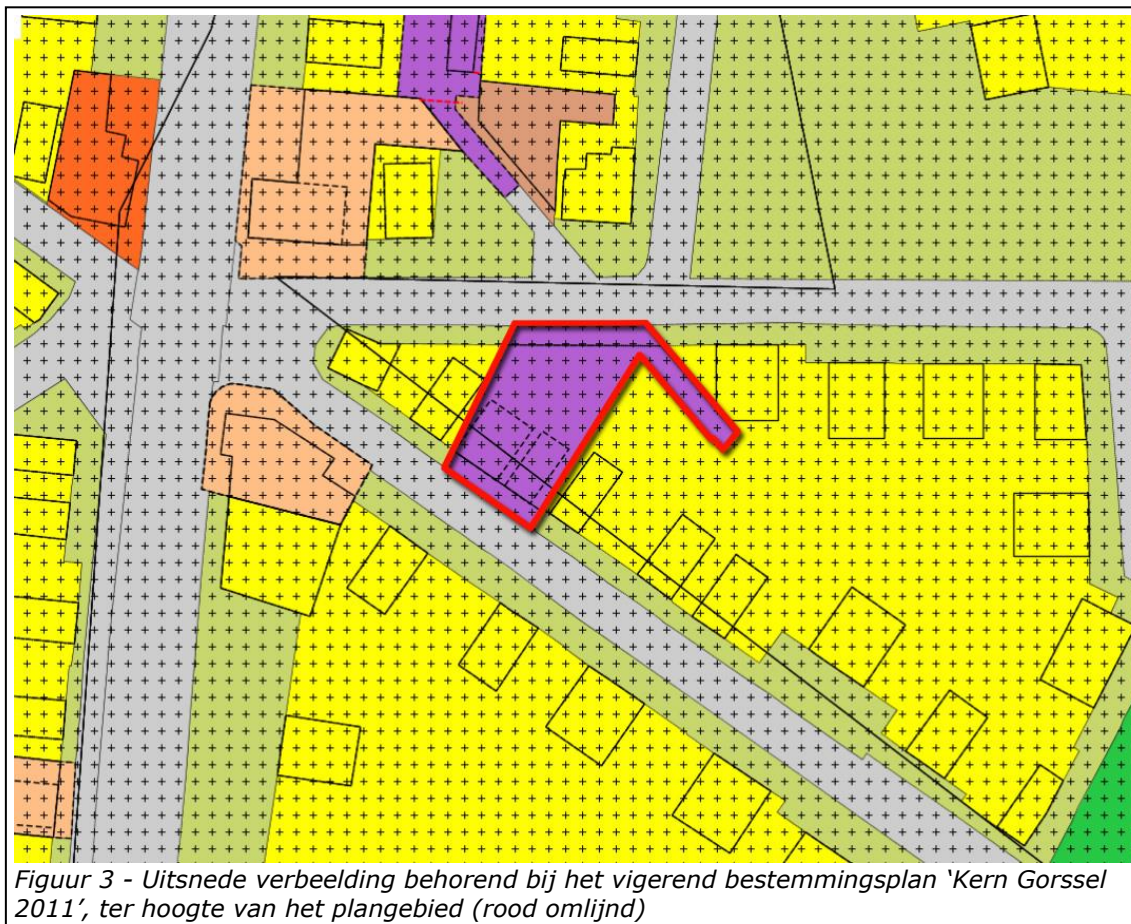
Figuur 1 – Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOK viewer)



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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van een tweetal bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' dat op 1 juli 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, in combinatie met het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' dat op 20 januari 2014 is vastgesteld.



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

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijf als bedoeld in artikel 3 van de bijbehorende regels en zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten. Dit mogen bedrijfsmatige activiteiten zijn uit de categorieën A en B die op een lijst bij de regels voorkomen (de zogenaamde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'), dan wel het bestaande bedrijf. Ook zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan, welke expliciet op de verbeelding zijn aangeduid. Het betreft in dit kader de twee vrijstaande woningen aan de Molenweg (nr. 5 en 7).

Gebouwen zijn toegestaan binnen het op de kaart (verbeelding) aangeduide bouwvlak. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd en beslaat nagenoeg het gehele plangebied, met uitzondering van een tweetal stroken van ca. 4 meter breed parallel aan de Molenweg en de Elfuursweg.

De bijbehorende toegestane goot- en bouwhoogte van de gebouwen zijn ook op de kaart aangeduid en bedragen respectievelijk 6 meter en 7 meter.

Veder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Een deel van de gronden in het zuiden, parallel aan de Molenweg, heeft in dat plan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen. Het overig deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' gekregen en zijn daarmee bestemd voor terreinen met een 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 4.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Het gebruik van de bestaande bedrijfswoningen op het perceel Molenweg 5 en 7 als burgerwoningen, evenals de bouw van een nieuwe vrijstaande woning ter vervanging van voormalige bedrijfsgebouwen aan de zijde van de Elfuursweg, past niet binnen het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011'. De huidige bestemming 'Bedrijf' dient gewijzigd te worden in een passende (woon)bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, zowel de huidige situatie alsook de toekomstige situatie. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 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

2.1.1 Het plangebied in de omgeving

Gorssel is van oorsprong in hoofdzaak een agrarisch dorp. De eerste bebouwing in het dorp is met name ontstaan rond de kerk en langs de Hoofdstraat (de oorspronkelijke weg tussen Deventer en Zutphen) en de Joppelaan. Later ontstond ook lintbebouwing langs de Molenweg en Nijverheidsstraat.

De Hoofdstraat vormt samen met de Joppelaan nog steeds een belangrijke verkeersader van het dorp. Het grootste deel van de voorzieningen is aan de Hoofdstraat gelegen, hier is dan ook sprake van het dorpscentrum. Het betreft dan zowel dorpsvoorzieningen in de sfeer van de horeca, detailhandel, dienstverlening en dergelijke, als voorzieningen in de sfeer van bijzondere woonvormen.

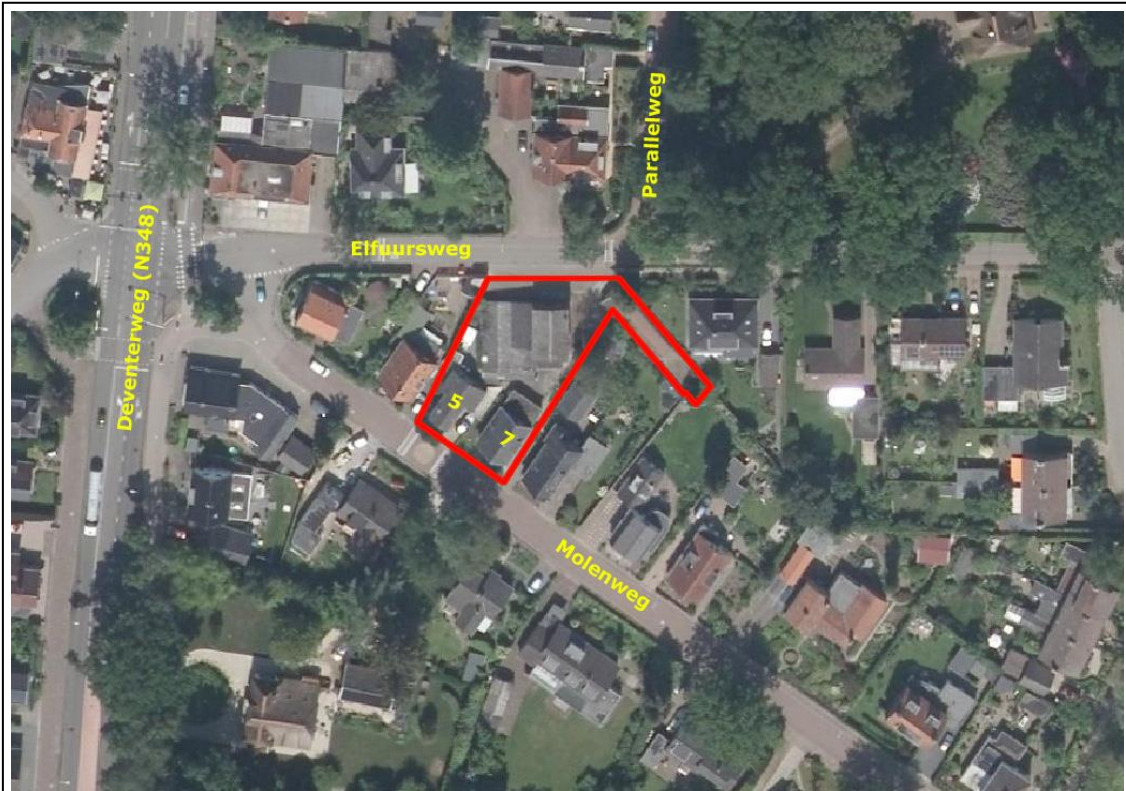
Tussen deze twee belangrijk verkeersaders zijn in de loop der tijd woonwijken aangelegd. Ook is de bebouwing in de linten, zoals de Molenweg, geïntensiveerd. Hoewel de woongebieden qua opbouw en woningtypen onderling sterk verschillen, hebben zij allen dezelfde karakteristieke groene, bosachtige sfeer die kenmerkend is voor Gorssel. Dit geldt zeker ook voor de woonwijk aan de noordrand van Gorssel, ten noorden van de Elfuursweg. Hier bevindt zich een wijk met een royale opzet van de bebouwing en een grote hoeveelheid groen. Dit gebied heeft het karakter van een 'parkachtig woongebied'. De royale beplanting direct aan de Elfuursweg veroorzaakt hier een directe scheiding met de omliggende woonbebouwing.

Hoewel de woonfunctie in het dorp overheerst, wordt deze buiten het centrumgebied ook afgewisseld met hier en daar een bedrijf of andere voorziening. Dit is ook het geval nabij het plangebied op het kruispunt Deventerweg-Molenweg-Elfuursweg-Veerweg.

De verkeersafwikkeling van het dorp vindt voornamelijk via de in het westen gelegen Zutphenseweg-Deventerweg (N348) plaats. Daarnaast is de genoemde Hoofdstraat-Joppelaan een belangrijke verkeersader. Beide wegen ontmoeten elkaar aan de zuidrand van Gorssel. Ook het noordelijke deel van de Hoofdstraat heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie. De meeste bebouwing in de kern wordt rechtstreeks of via woonstraten op deze wegen ontsloten.

2.1.2 Het plangebied

Het plangebied zelf heeft betrekking op het perceel Molenweg 5 en 7 en is gesitueerd tussen erven / tuinen behorend bij diverse grondgebonden woningen. Het betreft in dit geval vrijstaande woningen ten oosten en westen van het plangebied die gelegen zijn aan de Molenweg (nr. 3, 9 en 11), alsook een vrijstaande woning gelegen aan de Elfuursweg (nr. 2) in het noordoosten. Binnen het plangebied is diverse bebouwing aanwezig. Het betreft twee vrijstaande woningen aan de zijde van de Molenweg die voorheen als bedrijfswoning in gebruik waren met daarachter twee voormalige bedrijfsgebouwen aan de zijde van de Elfuursweg.

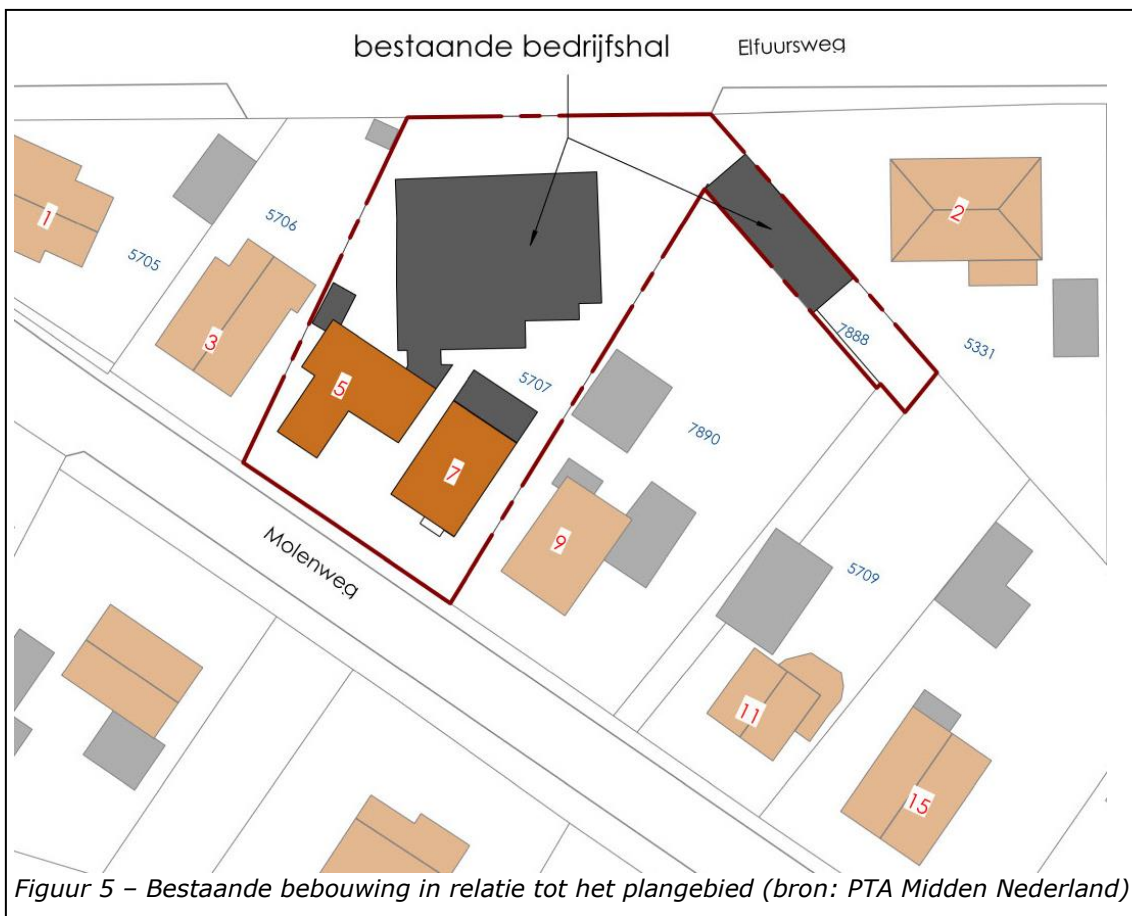


Figuur 4 – Luchtfoto bestaand percelen Molenweg 5 en 7 in relatie tot de directe omgeving

De woningen maken onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Molenweg en zijn met de voorgevel op de weg georiënteerd. De woningen staan daarbij in dezelfde rooilijn als de belendende woningen. De vrijstaande woning op nummer 5 bestaat uit twee bouwlagen met een relatief lage / flauwe kap, terwijl de vrijstaande woning op nummer 7 in één bouwlaag met een hogere kap (zadeldak) is uitgevoerd. De twee woningen worden middels een eigen in- en uitrit rechtstreeks ontsloten op Molenweg. De Molenweg is een relatief rustige woonstraat waar een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. De inrichting van de weg is hierop afgestemd. De Molenstraat sluit in het oosten aan op de Joppelaan en in het westen op de Elfuursweg, nabij de kruising met de Deventerweg. Zoals reeds aangegeven vervult laatstgenoemde een belangrijke ontsluitingsfunctie in de verkeerstructuur van Gorssel.

Achter de twee woningen in het plangebied, zijn twee bedrijfsgebouwen aanwezig. De totale oppervlakte van deze bebouwing bedraagt circa 300 m². Dit gedeelte van het plangebied wordt ontsloten vanaf de Elfuursweg. Het gebied tussen de gebouwen en de Elfuursweg is geheel verhard en werd vooral ten behoeve van opslag en logistiek gebruikt.

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





Figuur 7 – Foto Molenweg ter hoogte van het plangebied, gezien vanuit westelijke richting (bron: Goole Streetview)



Figuur 8 - Foto van de bestaande (en te slopen) voormalige bedrijfsgebouwen binnen het plangebied aan de zijde van de Elfuursweg, gezien vanuit westelijke richting (bron: Google Streetview)



Figuur 9 – Foto van de bestaande (en te slopen) voormalige bedrijfsgebouwen binnen het plangebied aan de zijde van de Elfuursweg, gezien vanuit oostelijke richting - ter hoogte van de Parallelweg (bron: Google Streetview)

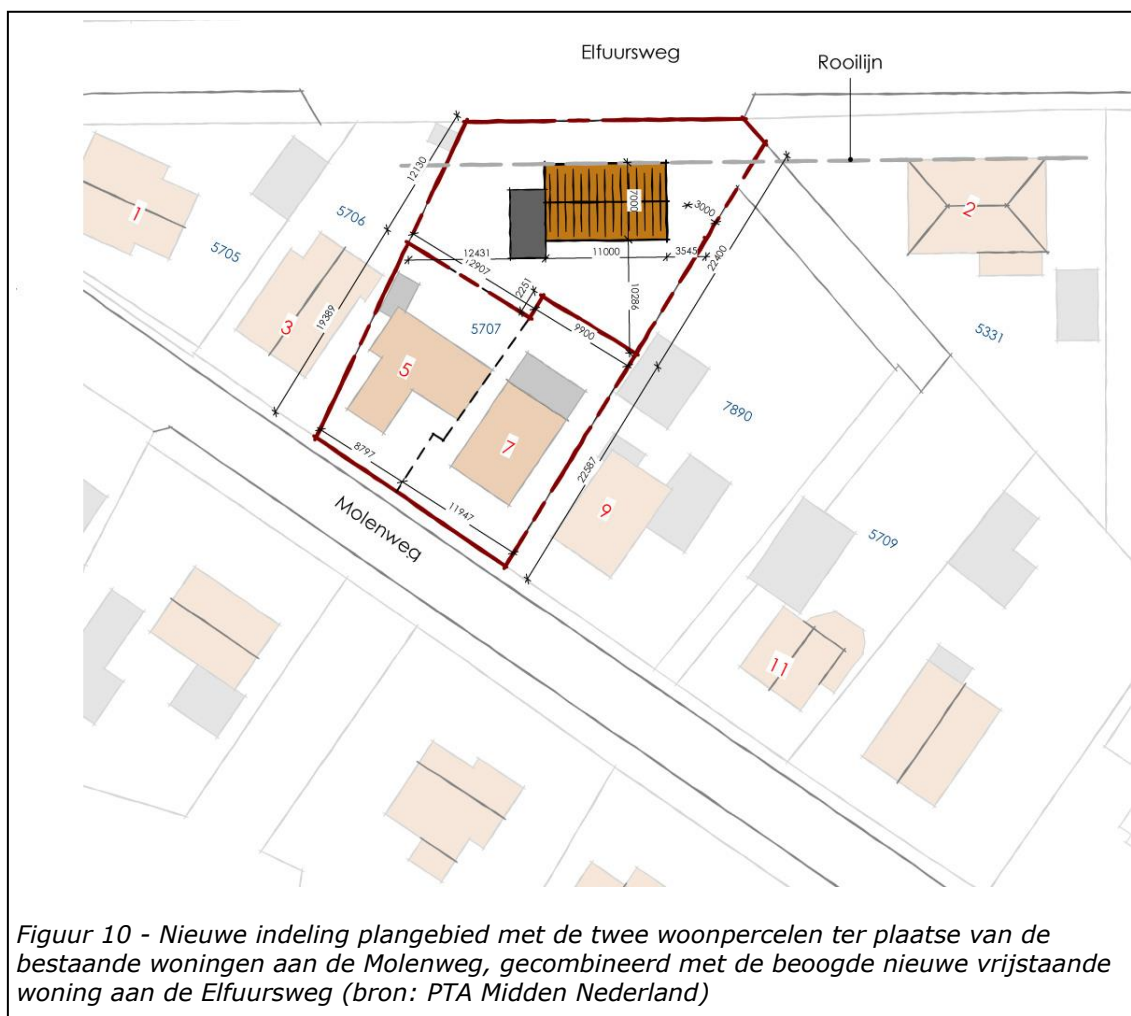
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bebouwing

Met het plan wordt beoogd om de huidige bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming, zodat de twee bestaande voormalige bedrijfswoningen en bijbehorende erven/ tuinen aan de Molenweg 5 en 7 als burgerwoningen gebruikt kunnen worden. Verder zullen de voormalige bedrijfsgebouwen op het achterliggende terrein gesloopt worden. Daarvoor in de plaats wordt de bouw van een vrijstaande woning aan de Elfuursweg mogelijk gemaakt.

Gelet op de ruimtelijke situatie ter plaatse, waaronder het gegeven dat er in de directe nabijheid veel burgerwoningen aanwezig zijn, vormt woningbouw op dit perceel een logische invulling. Door te kiezen voor een nieuwe vrijstaande woning wordt aangesloten bij het stedenbouwkundig beeld van de directe omgeving.

Momenteel is nog niet bekend hoe de nieuwe woning eruit komt te zien. De bedoeling is dat toekomstige bewoners een bouwkaavel kunnen kopen en daarop zelf een woning kunnen (laten) bouwen. Wel heeft de eigenaar van de gronden een verkavelingsplan op laten stellen die de ruimtelijke kaders weergeeft (zie figuur 10). Uitgegaan wordt van in totaal drie bouwkaavels met daarop drie vrijstaande woningen.



De voorgevel van de nieuw te bouwen woning is georiënteerd op de Elfuursweg en wordt in dezelfde rooilijn als de naastgelegen woning (Elfuursweg 2) gebouwd. Verder wordt de woning op minimaal 3 meter uit de bestaande perceelsgrens behorend bij de woning Molenweg 9 gebouwd. Daarbij wordt uitgegaan van één bouwlaag met een kap (goothoogte maximaal 4 meter en bouwhoogte maximaal 8 meter). Hiermee sluit het geheel goed aan op het bestaande stedenbouwkundige beeld en de directe omgeving. Aan de zijde van de Molenweg wijzigt er vanuit ruimtelijk oogpunt niets. De twee bestaande woningen wijzigen alleen in functie (van bedrijfswoning naar burgerwoning).

2.2.2 Verkeer en parkeren

De twee bestaande woningen worden ieder afzonderlijk middels de bestaande in- en uitrit rechtstreeks op de Molenweg ontsloten. De nieuw te bouwen woning zal rechtstreeks op de Elfuursweg worden ontsloten, middels een eigen in- en uitrit.

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woning is zeer beperkt. Op basis van de zogenaamde CROW-richtlijnen wordt uitgegaan van maximaal 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersafwikkeling kan zonder problemen op de Elfuursweg plaatsvinden en zal probleemloos opgaan in het

heersende verkeersbeeld. Daarbij wordt opgemerkt dat het voormalige bedrijf op deze locatie ook al voor de nodige verkeersbewegingen zorgde. Verder is er voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woning.

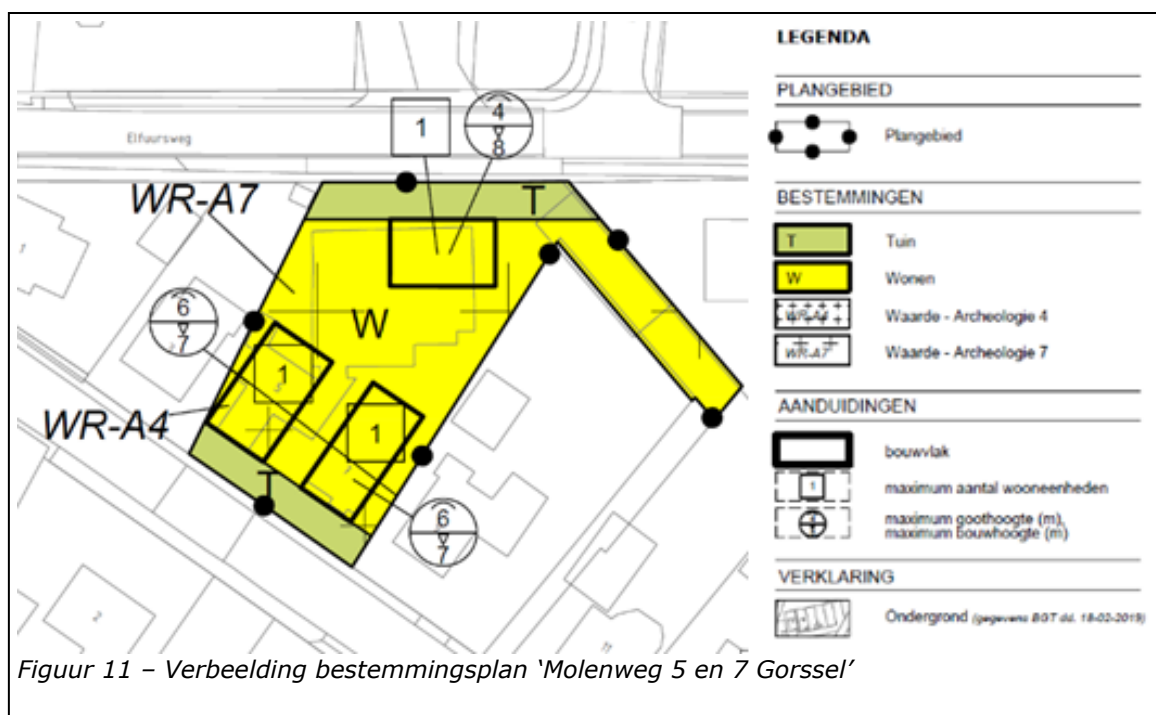
2.2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

Het gehele plangebied, uitgezonderd de voortuin, krijgt de bestemming 'Wonen'. De gronden voor de voorgevels van de twee bestaande woningen aan de Molenweg, alsook ter hoogte van de beoogde nieuwe woning aan de Elfuursweg zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is op de verbeelding een drietal bouwvlakken opgenomen: twee rondom de bestaande woningen en één op de plek waar de nieuwe woning is gepland. Binnen deze bouwvlakken zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) op de verbeelding is het aantal woningen ook vastgelegd. Verder zijn de toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen, de zogenaamde hoofdgebouwen, op de verbeelding aangeduid. Buiten het bouwvlak is per bouwperceel nog maximaal 75 m² aan bijgebouwen en/of aan-en uitbouwen toegestaan.

Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 7' is voor het plangebied van toepassing. Deze zijn qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.8 uit deze plantoelichting).

In figuur 11 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

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 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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 voorliggende plangebied. Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De functiewijziging van twee bestaande woningen (van bedrijfswoning naar burgerwoning) alsook de bouw van een nieuwe woning ter vervanging van voormalige bedrijfsgebouwen, past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het plangebied wordt slechts één nieuwe woning gerealiseerd. 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. Overigens sluit de bouw van de nieuwe woning in het plangebied wel aan op de ladder. De woningen worden immers in bestaand stedelijk gebied van de kern Gorssel gerealiseerd.

3.1.2 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 maakt geen deel uit de bovengenoemde gebieden. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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. In z'n algemeenheid zet de provincie zich 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 Gorssel en het voorliggende initiatief betrekking heeft op de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie waarbij ook diverse bedrijfsgebouwen worden gesloopt, draagt het plan bij aan de vitaliteit van de kern. Voor de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1 van deze plandoelichting.

3.2.2 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

In relatie tot het voorliggende plan, waarin de nieuwbouw van één woning mogelijk wordt gemaakt, zijn vooral de aspecten 'Wonen' en 'Water' van belang. Andere (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening zijn niet in het geding.

Wonen

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.1 opgenomen dat de bouw van nieuwe woningen dient te passen in een regionale woonagenda. De gemeente Lochem participeert in dit kader in de regio Stedendriehoek. In het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek voor de periode 2015 tot en met 2024 is een woningbouwprogramma opgenomen van 7.640 woningen. Er zijn binnenregionale afspraken gemaakt voor de verdeling van deze woningbouwopgave. Voor de gemeente Lochem betekent dit een aantal van 860 te realiseren woningen. Het college van Gedeputeerde Staten heeft deze afspraken vastgesteld. De nieuw te bouwen woning in het plangebied past binnen dit aantal en daarmee binnen het afsprakenkader.

Water

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

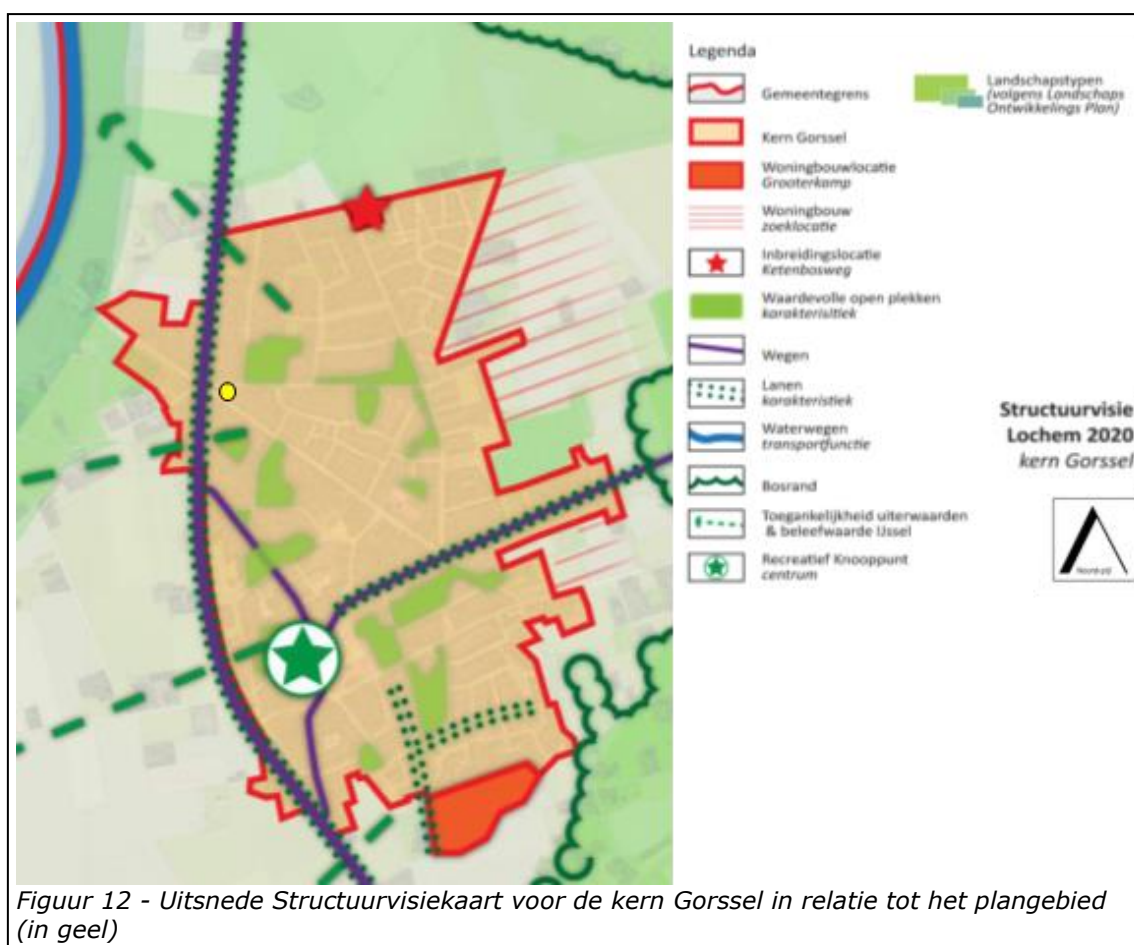
De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. De visie

geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

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

Specifiek voor de kern Gorssel zijn specifiek voor het onderdeel 'wonen en leven' onder meer de volgende ruimtelijke uitgangspunten in de structuurvisie opgenomen:

- geen inbreidingslocaties voor woningbouw, waarmee afbreuk wordt gedaan aan de open groene gebieden, behorend bij de karakteristieke groenstructuur.
- herstructurering van bestaande locaties.
- bouwen voor ouderen in het hogere huur- en koopsegment (levensloopbestendig).



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

Relatie met het plangebied

In de gemeentelijke structuurvisie is het plangebied aangemerkt als 'Kern Gorssel', waarin de woonfunctie centraal staat. De gewenste herontwikkeling van de percelen aan de Molenweg 5 en 7, waar de bestaande bedrijfsbestemming wijzigt naar een woonfunctie, is derhalve in overeenstemming met de structuurvisie. Bovendien gaat de beoogde nieuwbouw van één extra vrijstaande woning aan de zijde van de

Elfuursweg niet ten koste van waardevolle open plekken die specifiek als karakteristieke elementen in de structuurvisie worden benoemd.

3.3.2 Woonvisie Lochem 2012-2020

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2012 – 2020. De woonvisie geeft inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem.

Het doel van de gemeente is om de woningmarkt zodanig te beïnvloeden dat voldoende goede en bereikbare woningen voor handen zijn. De gemeente richt zich op het zodanig laten bouwen en aanpassen van woningen dat invulling wordt gegeven aan de wensen van inwoners en potentiële nieuwe bewoners. Woonwensen kunnen worden gerealiseerd door nieuwe bouwontwikkelingen. Maar ook door aanpassing van de bestaande voorraad en door vernieuwing van bestaand stedelijk gebied kan voor een deel aan de doelstellingen worden voldaan. De gemeente Lochem ziet zichzelf als regisseur in de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid, maar zoekt daarbij nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners.

Beleidsmatige uitgangspunten Woonvisie

- Het regionale woonbeleid en woningbouwprogrammering vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gemeentelijke woonbeleid.
- De gemeente Lochem speelt in op de Lochemse woningbehoefte. Dat betekent niet dat uitsluitend wordt gebouwd voor de ontwikkeling van de huidige Lochemse bevolking. De gemeente Lochem kiest er ook voor om ruimte te bieden aan mensen die graag in de gemeente komen wonen.
- De gemeente Lochem kiest ervoor om in alle kernen ruimte te bieden voor nieuwbouw. Op deze manier kan de bevolking van de dorpen in stand blijven en wellicht nog groeien, waarbij het opvangen van de eigen behoefte centraal staat.
- Inbreiding gaat boven uitbreiding. Dit houdt in dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied voorrang heeft boven uitleglocaties.
- De aandacht in de woningbouw verschuift van uitbreiding naar inbreiding en vervolgens meer en meer richting herstructurering en stedelijke vernieuwing. De bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker. Niet alleen moet de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil blijven, ook moet ervoor worden gezorgd dat de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de inwoners van Lochem.

In de koopsector constateert de Woonvisie behoefte aan zowel goedkopere, middeldure en duurdere woningen. Op het niveau van de afzonderlijke locaties kan worden gekeken wat een passend programma vormt. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Voor Laren wordt ook expliciet opgemerkt dat herstructureren van bestaande locaties voorgaat op uitbreidingslocaties.

Relatie met het plangebied

Het plangebied betreft een herstructureringslocatie binnen de kern Gorssel. Tevens past de bouw van één woning, ter vervanging van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen, binnen de woningbouwprogrammering en sluit aan bij de woningbehoefte in de gemeente Lochem. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de Woonvisie.

3.3.3 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.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het in de welstandsnota aangeduide gebied 'Historische bebouwingslinten' (H2). In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht. Daarmee ligt de planlocatie in een gebied waar welstandsniveau 2 van toepassing blijft.



Figuur 13 – Historisch bebouwingslint (H2), in relatie tot het plangebied, waar preventief welstandstoezicht van toepassing blijft overeenkomstig de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota 2007

Hiervoor gelden de navolgende welstandscriteria:

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de bebouwing is geplaatst in een (licht) verspringende rooilijn;
- tussen de hoofdmassa's is een onbebouwde ruimte aanwezig.

Massa

- bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing;
- seriematige bebouwing is niet toegestaan;
- traditionele kapvormen hebben de voorkeur;
bijgebouwen zijn naar achteren geplaatst ten opzichte van de rooilijn teneinde het vrijstaande individuele karakter van de hoofdbebouwing te benadrukken;
- de hoofdvorm is eenvoudig (geen bouwmassa, opgebouwd uit diverse vormen) en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst;
- luifels: terughoudend omgaan met toepassing van luifels; indien toegepast dan:
 - o passend bij de architectuur van het pand;
 - o geen massief ogende zware constructies;
 - o niet breder dan het pand, doortrekken over meerdere panden is niet toegestaan, maximaal 1,5 m diep.

Materialen en kleuren

- bij voorkeur toepassing van gedekte kleuren;
- het gebruik van opvallende (schreeuwende) kleuren is niet toegestaan.

Bij de uitwerking van het bouwplan voor de nieuwe vrijstaande woning aan de zijde van de Elfuursweg wordt rekening gehouden met de specifieke kwaliteiten van het genoemde deelgebied. De definitieve toetsing aan de welstandscriteria vindt plaats tijdens de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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.

4.1 Geluid

4.1.1 *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 gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

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

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone 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.

Grenswaarden

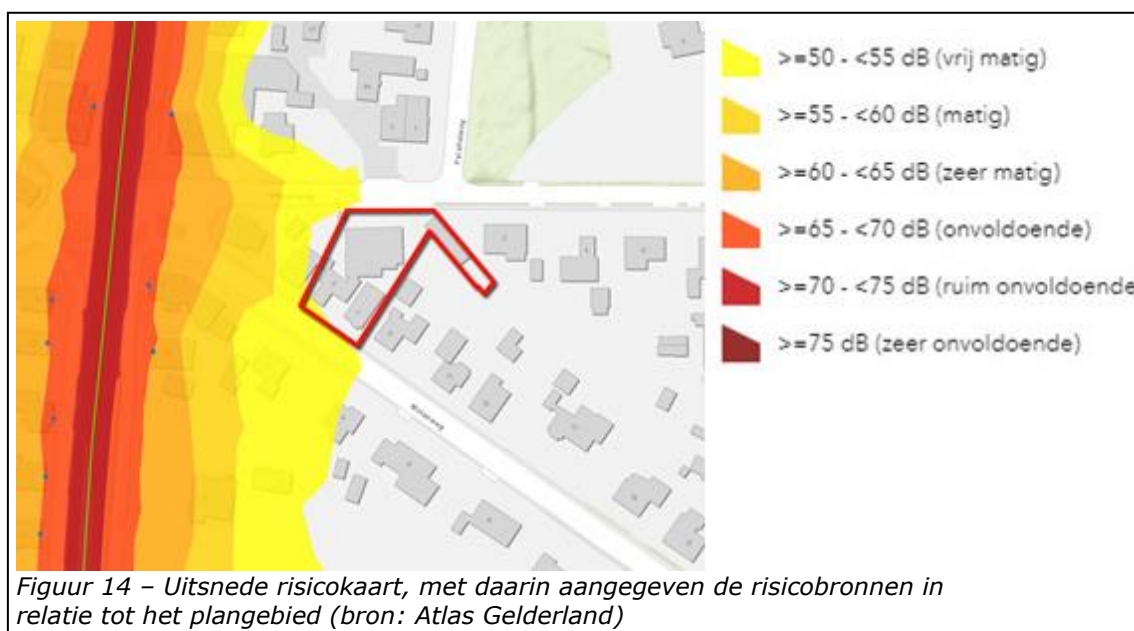
Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde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

4.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het plan voorziet in de functiewijziging van de twee bestaande (voormalige) bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan de Molenweg, alsmede de bouw van één nieuw woning aan de zijde van de Elfuursweg. Daarbij ligt het plangebied in de geluidzone van de Deventerweg (N348) waar een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Op de Elfsuurweg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur en heeft op grond van de Wgh geen geluidzone. Dit geldt ook voor de Molenweg ter hoogte van het plangebied. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Als onderdeel van de functiewijziging met betrekking tot de woningen aan de Molenweg 5 en 7 hoeft op basis van artikel 73 lid 3 van de Wgh geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. Het bestemmingsplan voorziet specifiek voor dit deel van het plan namelijk niet in de realisatie van *nieuwe* geluidsgevoelige bestemmingen, waarmee dit onderdeel kan worden beschouwd als een bestaande situatie. Immers, de woningen zijn reeds aanwezig en voor bedrijfswoningen gelden op grond van de Wgh dezelfde geluidsnormen als voor burgerwoningen. Een akoestische toetsing voor deze functiewijziging is derhalve niet nodig.

Voor de beoogde woning aan de Elfuursweg ligt dit anders, aangezien in dit deel van het plan de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object mogelijk wordt gemaakt. In dit kader is de provinciale geluidsbelastingkaart geraadpleegd waarin de geluidscontouren van de N348 in beeld zijn gebracht. In figuur 14 is hiervan ter hoogte van het plangebied een uitsnede opgenomen. Hieruit blijkt dat de locatie van de nieuwe woning net buiten de 50 dB etmaalwaarde van de N348 ligt. Inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110 Wgh bedraagt de gevelbelasting hooguit 45 dB, hetgeen (ruim) onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is. Een hogere waarde is niet nodig.



4.1.3 Conclusie

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

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀

en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

Besluit Niet In 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 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de functiewijziging van twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerbewoning mogelijk, alsook de bouw van één nieuwe woning. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM_{2,5} ligt ter hoogte van het plangebied rond de 10 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2017). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

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.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.3.1 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.

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

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

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

dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De aan te houden afstanden in een gemengd gebied zijn ook opgenomen in tabel 1.

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

Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de richtafstanden uit tabel 2 in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd (het gaat om activiteiten uit milieucategorie 1). Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Voor categorie B gaat het om activiteiten:

- in categorie 1 voor het aspect gevaar;
- in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
- in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid.

Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoning, alsook de bouw van één nieuwe woning. Wonen betreft een milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse percelen aanwezig die op grond van het geldende bestemmingsplan een bestemming 'Gemengd' hebben (Deventerweg 12-12A en Deventerweg 14). Binnen deze bestemming zijn bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën A en B toegestaan, alsook detailhandel. Indien wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' (zonder functiemenging) dient rekening gehouden te worden van bedrijvigheid in maximaal categorie 3.1 (aspect geluid), met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Omdat het noordelijk deel van het plangebied op ruim 31 meter afstand van het perceel Deventerweg 14 ligt, levert dit geen problemen op. Het perceel Deventerweg 12-12A ligt op een kortere afstand (16 meter) van de nieuwe woonbestemming in het zuidelijk deel van het plangebied. Echter, omdat het hier uitsluitend om functiewijziging van bestaande (voormalige) bedrijfswoningen gaat, dienen bedrijven in de directe

omgeving van het plangebied in hun bedrijfsvoering al rekening te houden met deze woningen. Deze bestaande bedrijfswoningen worden namelijk als 'woningen van derden' aangemerkt. Een bedrijfswoning die niet tot het eigen bedrijf behoort wordt immers voor andere bedrijven/ inrichtingen op grond van de geldende milieuregelgeving gezien als een gevoelige functie, en dus al beschermd. Of daarbij sprake is van een bedrijfswoning óf een burgerwoning is in het kader van de milieuzonering dus niet relevant, beiden kennen hetzelfde beschermingsregime.

Ten noorden van het plangebied is op het perceel Elfuursweg 3T een nutsvoorziening aanwezig. De gronden hebben de bestemming 'Bedrijf', waarmee behalve de nutsvoorziening ook bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën A en B zijn toegestaan. Ook hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Omdat de beoogde nieuwe woning op ruim 31 meter van dit perceel ligt, vormt deze nutsvoorziening geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woning. Tot slot heeft het tegenoverliggende perceel Elfuursweg 3A de bestemming 'Maatschappelijk', waarbinnen maatschappelijke instellingen en/of instanties uit maximaal categorie 2 zijn toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Omdat de beoogde nieuwe woning op ruim 25 meter van dit perceel ligt, wordt dit 'bedrijf' niet in zijn bedrijfsvoering gehinderd en wordt aan een goed woon- en leefklimaat voldaan.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

Wettelijk kader

De regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

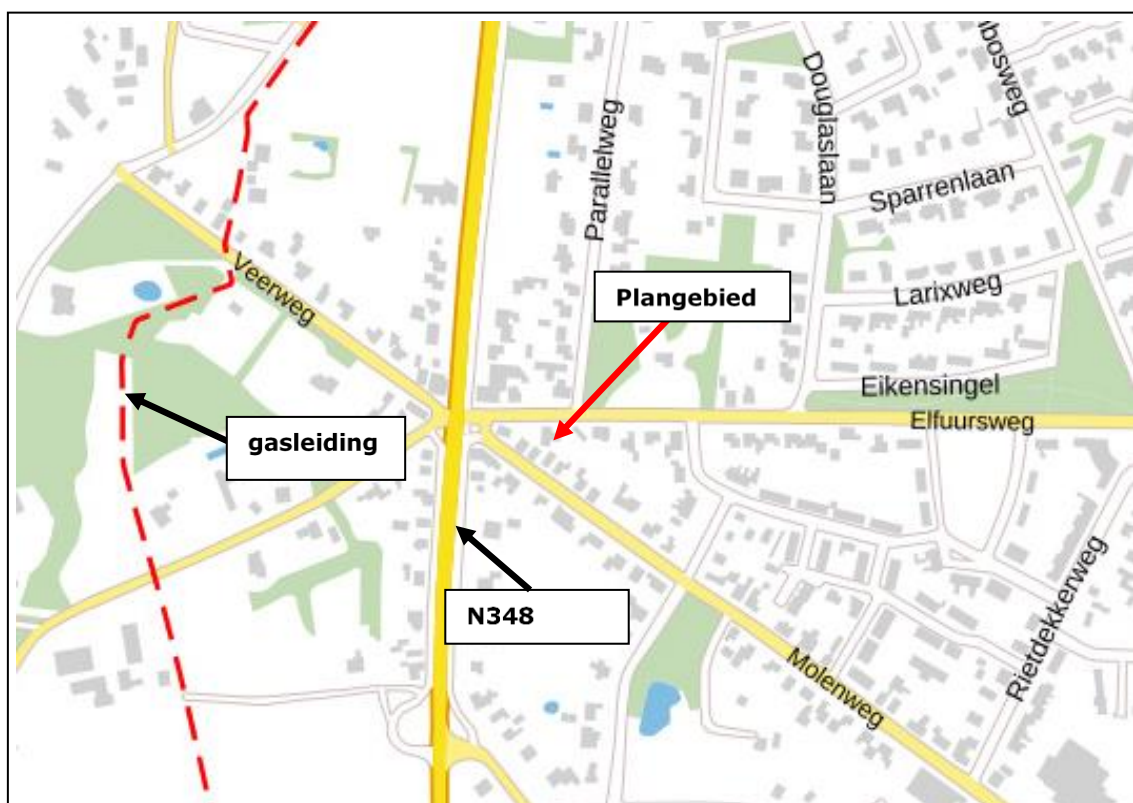
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);

- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water). Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10⁻⁶- contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek. 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.



Figuur 15 – Uitsnede risicokaart, met daarin aangegeven de risicobronnen in relatie tot het plangebied (bron: risicokaart.nl)

4.4.2 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 figuur 15 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

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

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor of water aanwezig. Hoewel niet op de risicokaart aangeduid, is bekend dat over de N348 transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De frequentie daarvan is relatief laag waardoor er geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn. Dit blijkt onder meer ook uit het externe veiligheidsonderzoek die in het verleden in het kader van de woningbouwlocatie Grooterkamp in het zuiden van Gorssel is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen PR-contour aanwezig is langs de N348. Daarmee levert de N348 geen belemmeringen op. Daarnaast is het groepsrisico van de N348 ter hoogte van Gorssel berekend op nul. Een verdere verantwoording van het groepsrisico werd dan ook niet noodzakelijk geacht. Aangezien het totaal aantal woningen in het voorliggende plan niet significant toeneemt (er wordt maximaal 1 woning extra mogelijk gemaakt), wordt ook nu een nadere verantwoording van het groepsrisico niet nodig geacht.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied of in de directe omgeving ervan geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op een afstand van circa 270 meter ten oosten van het plangebied is een leiding voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Het betreft een hogedrukaardgasleiding met een diameter van 6,61 inch en een werkdruk van 40 bar. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR-contour (belemmeringsstrook) en het invloedsgebied (70 meter) voor het GR van deze leiding. Daarmee vormt deze leiding geen belemmering voor het bouwplan.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Bodem

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

4.5.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn recent op de planlocatie diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft een verkennend bodemonderzoek, een uitsplitsing van grondmonsters voor Zink, en een nader bodemonderzoek. Deze drie onderzoeksrapporten zijn integraal als bijlage achter deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

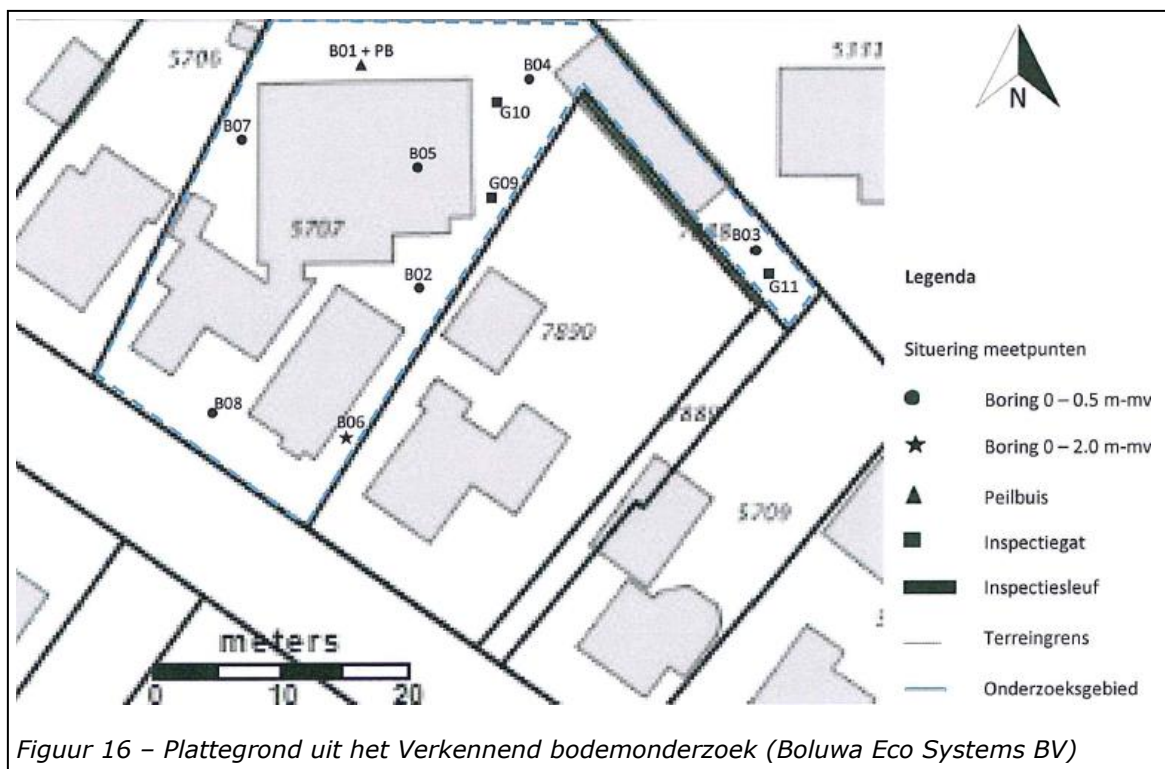
Verkennend bodem- en asbest onderzoek¹

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood en PAK en matig verontreinigd met zink. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen. Geconcludeerd wordt dat de gemeten gehalten niet ongevoelbaar zijn voor plaatsen waar vanuit het verleden mensen wonen en/of werken. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

Zintuiglijk is puin in de bovengrond aangetroffen in drie boringen. In deze drie boringen is asbest aangetoond in de bovengrond ter plaatse van de puinverharding. De gemeten gehalten zijn echter dusdanig laag dat er geen nader onderzoek naar asbest nodig wordt geacht.

Het bevoegd gezag (de gemeente Lochem) kan deels instemmen met de conclusies uit het bodemonderzoeksrapport. Het gehalte aan zink dat is aangetoond in het bovengrond mengmonster (MM1) overschrijdt de tussenwaarde. Het mengmonster (MM1) is echter niet uitgesplitst, het is daarom niet duidelijk of deze zink concentraties op het hele perceel voorkomen of dat het om een plaatselijke verhoging gaat.

Gezien de toekomstige ontwikkeling op het perceel dient er een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de matige zink verontreiniging op de locatie.



¹ Boluwa Eco Systems BV, "Verkennend bodemonderzoek / Verkennend bodemonderzoek asbest Molenweg 5-7 te Gorssel", 24 juli 2018

Uitsplitsing van grondmonsters Zink²

Het mengmonster (MM1) met de matige zink verontreiniging is nader onderzocht en uitgesplitst.

Op basis van dit onderzoek is gebleken dat op de locatie Molenweg 5-7 te Gorssel ter plaatse van boring B05 een sterk verhoogd gehalte aan zink vastgesteld, waarbij de zogenaamde Interventiewaarde wordt overschreden.

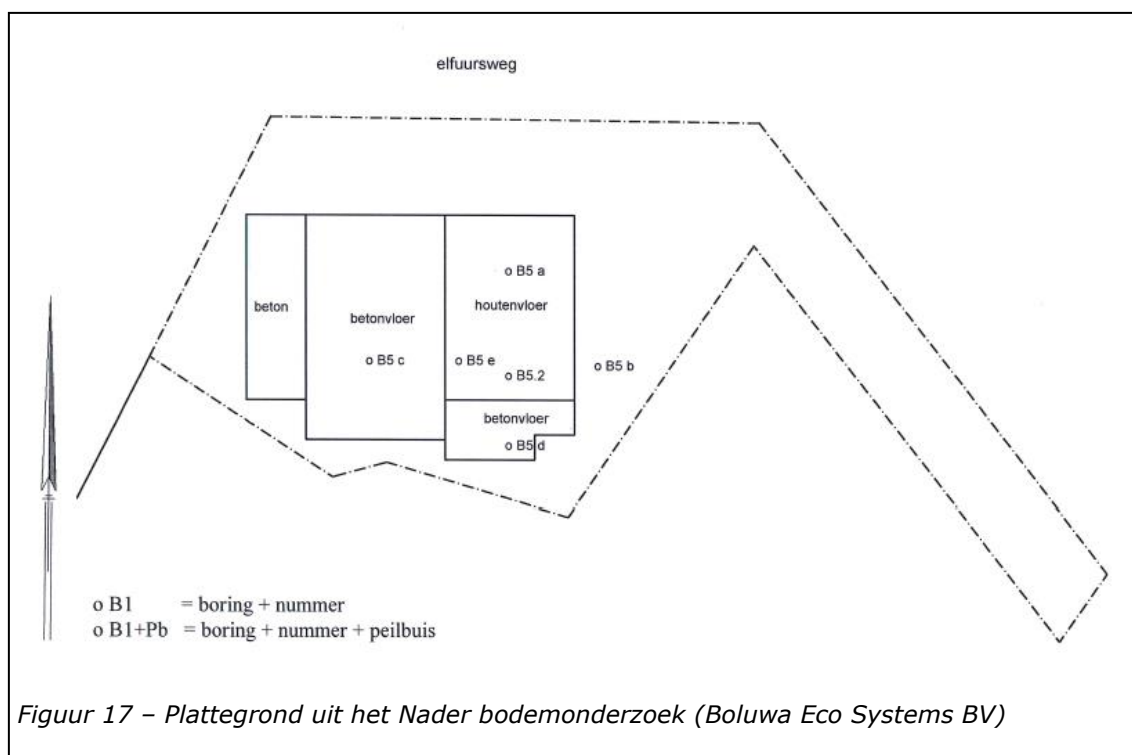
In de overige boringen wordt de parameter zink licht verhoogd (B01, B06, B07 en B08) tot matig verhoogd (B02, B03 en B04) aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat het verhoogde zink gehalte waarschijnlijk wordt veroorzaakt door een natuurlijke achtergrondwaarde.

Vanwege de sterke verontreiniging met zink in B05 dient een nader onderzoek plaats te vinden om de exacte omvang van de verontreiniging vast te stellen.

Nader bodemonderzoek³

In het verkennend bodemonderzoek en de uitsplitsing die daarop volgde is ter plekke van boring 5 (B05.1) een zink gehalte aangetroffen die de interventiewaarde overschrijdt. In het nader bodemonderzoek is deze boring horizontaal en verticaal afgeperkt. Uit het nader bodemonderzoek blijkt dat in de boringen ten noorden en westen (boring B05a, B05c en B05e) de achtergrondwaarden niet worden overschreden. In de boringen ten oosten en zuiden (boring B05b en B05d) wordt in de bovengrond de tussenwaarde overschreden.



² Boluwa Eco Systems BV, "Uitsplitsing grondmonster bovengrond MM1 Zink", 27 februari 2019

³ Boluwa Eco Systems BV, "Nader bodemonderzoek Molenweg 5-7 te Gorssel", 4 april 2019

Het in het verkennend onderzoek aangetroffen sterk verhoogde gehalte zink onder het voormalige bedrijfspand is hoogstwaarschijnlijk een toevalstreffer geweest. In het nader/afperkend onderzoek zijn in andere boringen onder het pand geen verhoogde gehalten zink aangetoond.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de verhoogde gehalten niet te relateren zijn aan de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten.

Geadviseerd wordt om de sterk met zink verontreinigde bovengrond nabij B05.1 (ca. 2m³) af te voeren naar een erkend verwerker.

4.5.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied (nog) niet geheel geschikt is voor het beoogde gebruik. Er is een relatief klein gebied waarbij de interventiewaarde voor zink wordt overschreden. Het betreft een oud, niet ernstig geval. Echter, gezien de toekomstige ontwikkeling van het terrein moet deze sterke zinkverontreiniging worden gesaneerd. Hiervoor moet een Plan van Aanpak (PvA) worden opgesteld. Voordat gestart kan worden met de sanering moet het PvA worden goedgekeurd door de Gemeente Lochem.

Met betrekking tot de aanwezige matige zinkverontreiniging wordt het volgende opgemerkt. Aangezien er geen humane risico's optreden door de aanwezige matige zinkverontreiniging wordt het niet doelmatig geacht om het gehele perceel te ontgraven om de matige zinkverontreiniging te verwijderen. Hiervoor geldt wel dat eventuele vrijkomende grond van de locatie niet zonder aanvullend onderzoek buiten de locatie toepasbaar is.

Omdat de sanering niet spoedeisend is, hoeft dit traject niet gelijktijdig met het bestemmingsplan op te lopen, maar dient dit voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunningen te zijn opgesteld en uitgevoerd.

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

Daarbij geldt dat de omgevingsvergunningen om tot herontwikkeling van het plangebied over te gaan niet eerder in werking treden nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met de uitgevoerde sanering en de daarbij behorende saneringsevaluatie.

De aard en omvang van de bodemsanering, en de kosten die daar mee gemoeid zijn, zullen naar verwachting geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve op voorhand niet in de weg.

4.6 Water

4.6.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

4.6.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie 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.

4.6.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd om de huidige bedrijfsbestemming op het perceel Molenweg 5 en 7 in de kern Gorssel te wijzigen naar een woonbestemming, zodat de twee bestaande voormalige bedrijfswoningen en bijbehorende erven/ tuinen als burgerwoningen gebruikt kunnen worden. Verder zullen de voormalige bedrijfsgebouwen op het achterliggende terrein gesloopt worden. Daarvoor in de plaats wordt de bouw van een vrijstaande woning aan de Elfuursweg mogelijk gemaakt. Hoewel er voor de beoogde nieuwe vrijstaande woning nog geen bouwplan bekend is, is al wel duidelijk dat de verharding in het plangebied zal afnemen. De te slopen bedrijfsgebouwen hebben namelijk een totaal oppervlak van ca. 300 m². Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

Het plan voorziet ook niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied en/of grondwaterbeschermingsgebied. Het huishoudelijk afvalwater vanaf het perceel zal, na realisering van de nieuwe vrijstaande woning, naar verwachting zeer beperkt toenemen. Voor de afvoer daarvan zal de nieuwe woning op het bestaande aanwezige rioleringsstelsel worden aangesloten. Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. De locatie ligt immers in een gebied waar de grondwaterstand en bodemsamenstelling geschikt zijn om het hemelwater dat neerkomt op de bebouwing te kunnen infiltreren. Hierbij is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen te worden vermeden.

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
		Nee	1

	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?		
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee Nee	2 1 1 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? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgesondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 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 Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 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

4.6.4 Conclusie

De bouw van de nieuwe woningen in het plangebied hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

4.7 Ecologie

4.7.1 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.

4.7.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. De dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de IJsseluiterwaarden (gebied 'Rijntakken') die op meer dan 400 meter ten westen van het plangebied liggen. Gelet op deze afstand, de aard en omvang van het plan (de functiewijziging van twee voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen, evenals de bouw van een nieuwe vrijstaande woning ter

vervanging van voormalige bedrijfsgebouwen) is het redelijkerwijs uitgesloten dat de voorgenomen ingreep wezenlijke invloed heeft op het gebied 'Rijntakken'. Ook is het plangebied niet gelegen in een gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

De voorgenomen planontwikkeling heeft geen wezenlijke negatieve invloed op door de Wet natuurbescherming beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkeling op beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming, is door ecologisch adviesbureau Jansen&Jansen onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan Flora en fauna. De rapportage⁴ met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna weergegeven.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde quickscan en de te verwachten effecten van de ingreep is duidelijk geworden dat de voorgenomen ingreep, in de huidige situatie, niet zal leiden tot negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels, zoogdieren, beschermde standplaatsen van planten of andere door de Wet natuurbescherming beschermde waarden. Wel moet er rekening gehouden worden met de eventuele aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels, zoals merels, in de bosschages rond de slooplocatie. Actieve nesten van vogels zijn altijd beschermd door de Wet natuurbescherming. Er mag niet gesloopt worden tijdens het broedseizoen, tenzij het zeker is dat door de werkzaamheden geen actieve nesten van vogels worden verstoord.

4.7.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie.

4.8 Archeologie

4.8.1 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 Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald

⁴ Jansen&Jansen groenadviesbureau, "Quickscan Flora en Fauna Molenweg 5-7 Gorssel", 20 februari 2019

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. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2021 zijn.

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

4.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het zuidelijk deel van het plangebied, een strook parallel aan de Molenweg, maakt deel uit van 'Categorie 4: Historische stads- of dorpskern'. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm onder het maaiveld, een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht is (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek). Omdat binnen dit gebied uitsluitend sprake is van een functiewijziging van twee bestaande voormalige bedrijfswoningen en er geen bodemingrepen plaatsvinden hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Het overige deel van het plangebied ligt binnen een zone waarvoor Categorie 7 geldt. Dit betreft 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. Er bestaat geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én waarbij de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek). Omdat er als onderdeel van de sloop van de bestaande (voormalige) bedrijfsgebouwen en de bouw van de nieuw woning geen bodemingrepen zullen plaatsvinden die groter zijn dan 2.500 m² (het totale plangebied is immers kleiner), is er geen archeologisch onderzoek nodig.

Desalniettemin zullen de bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden wel in het voorliggende bestemmingsplan vertaald worden middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4'

(bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskern) en 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting).

Deze dubbelbestemmingen hebben dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige groundbewerkingen.

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

4.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen

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

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

4.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

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

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.10.1 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.

4.10.2 *Beoordeling plan*

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 2000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat het bestemmingsplan slechts voorziet in de functiewijziging van twee bestaande (voormalige bedrijfs)woningen tot burgerwoningen en de bouw van één nieuwe (extra) vrijstaande woning, op een locatie binnen de bebouwde kom van Gorssel, valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

In hoofdstuk 5 van de toelichting zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht met bijbehorende rapportages, op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Het onderzoek in hoofdstuk 5 de toelichting van dit bestemmingsplan, vormt tezamen met de bijbehorende rapportages, de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r..

Gelet op deze vormvrije m.e.r.-beoordeling, kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Daarom is geen m.e.r.-procedure nodig.

4.10.3 *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 vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

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 'Kern Gorssel 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 Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK).

5.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen / Artikel 2 Wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011'.

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevels van de bestaande (voormalige bedrijfs)woningen en de beoogde nieuwe woning zijn gesitueerd. Op deze gronden zijn tuinen en perceelontsluitingen toegestaan. De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing en een groene uitstraling zullen krijgen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

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 beoogde woningbouwtypologie van vrijstaande woningen 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 woningen zijn aangegeven op de verbeelding. Voor de bestaande woningen bedraagt deze respectievelijk 6 en 7 meter. Deze hoogten zijn afgestemd op de geldende bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011'. De goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning is afgestemd op de bestaande woningen in de directe omgeving en bedraagt respectievelijk 4 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 'Kern Gorssel 2011'.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen.

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

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

Artikel 6 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 4', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m².

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 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. Daarnaast is een regeling opgenomen voor bijzondere kapvormen.

Artikel 9 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 10 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 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.

Artikel 12 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 13 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.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de functiewijziging van twee voormalige bedrijfswoningen planologisch mogelijk gemaakt, evenals de bouw van een nieuwe vrijstaande woning ter vervanging van voormalige bedrijfsgebouwen. Deze voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Molenweg 5 en 7 Gorssel' van 4 juli 2019 tot en met 14 augustus 2019 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.