

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

GRAAF OTTOWEG 18 LOCHEM

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.399

IDnr. : NL.IMRO.0262.loGraafottoweg18-BP41

Datum : januari 2021

Versie : 2

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 22 maart 2021 / Besluitnr. 2020-179151

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER.....	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.2	NIEUWE SITUATIE	8
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	8
3	BELEIDSKADER.....	10
3.1	INLEIDING.....	10
3.2	RIJKSBELEID	10
3.3	PROVINCIAAL BELEID	11
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	14
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	15
4.1	INLEIDING.....	15
4.2	GELUID	15
4.3	LUCHTKWALITEIT	17
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	19
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	20
4.6	BODEM	21
4.7	WATER	21
4.8	ECOLOGIE	24
4.9	ARCHEOLOGIE	25
4.10	CULTUURHISTORIE	27
4.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	29
5	JURIDISCHE ASPECTEN	30
5.1	INLEIDING.....	30
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	31
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	31
6	UITVOERBAARHEID	35
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI EN INDUSTRIELAWAAI

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het perceel aan de Graaf Ottoweg is noordoostelijk van de oude binnenstad in de kern van Lochem gelegen. Op dit moment is het monumentale pand in gebruik als kantoor en heeft het een gemengde bestemming. De eigenaar is al geruime tijd van plan het gebouw te verkopen, maar momenteel blijkt er geen vraag te zijn naar kantoorpanden oftewel panden met een gemengde bestemming. Initiatiefnemer wenst daarom de bestemming te wijzigen in een woonbestemming om het pand beter te kunnen verkopen.

De gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan het verzoek. De gemengde bestemming blijft echter behouden, mede gezien de ligging van het pand in de kern en in een rij van panden met allen de bestemming 'gemengd'. Conform de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' wordt voor het pand een aanduiding toegevoegd, die ook wonen op de begane grond mogelijk maakt; het hele pand mag dan voor woondoeleinden gebruikt worden.

Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Graaf Ottoweg 18 Lochem' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt noordoostelijk van de oude binnenstad van Lochem, aan de rotonde Graaf Ottoweg – Prins Bernhardweg, tegenover het Graafschapterrein. Het gaat om twee percelen aan de Graaf Ottoweg, kadastraal bekend onder de gemeente Lochem, sectie B, nr. 10246 en 10247. Het plangebied heeft daarmee een totale omvang van circa 480m².

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



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



Figuur 2 - Begrenzing plangebied op een luchtfoto (bron: ruimtelijke plannen)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemming

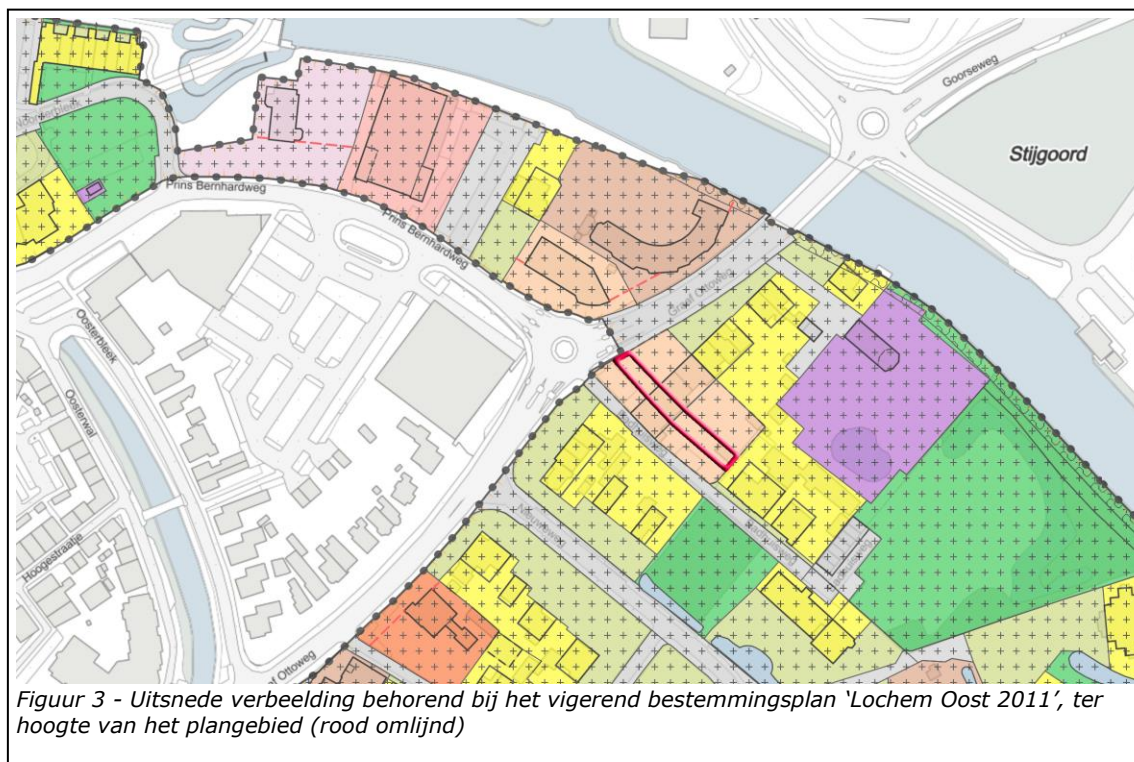
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011'. Dit plan is op 3 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem. In

figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Gemengd' als bedoeld in artikel 7 van de bijbehorende regels en zijn daarmee bestemd voor dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond en wonen op de verdieping. Verder rust op het gebied een aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – dienstverlening en kantoor op verdieping', die dienstverlening en kantoren ook op de verdieping toe staat.

Binnen het op de kaart (verbeelding) aangeduide bouwvlak zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De bijbehorende toegestane goot- en bouwhoogte van de gebouwen zijn ook op de kaart aangeduid en bedragen respectievelijk 10 meter en 13 meter. Buiten het bouwvlak geldt dat maximaal 30% van de gronden mogen worden bebouwd.

Bovendien ligt het perceel geheel binnen de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie' en zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen uitsluitend toelaatbaar met inachtneming van de maximaal toelaatbare geluidswaarden volgens de Wet geluidhinder.



Veder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. De gronden hebben 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 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hoewel het perceel Graaf Ottoweg 18 te Lochem een gemengde bestemming heeft, die wonen op de verdieping nu al toestaat, is er momenteel geen vraag naar panden met gemengde gebruiksdoeleinden op de begane grond, oftewel het hele pand.

Om voor het hele pand wonen mogelijk te maken, hoopt de initiatienemer het gebouw toch te kunnen verkopen. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

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

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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt in het noordoosten van de kern Lochem vrijwel direct aan de rotonde Prins Bernhardweg – Graaf Ottoweg. De betreffende percelen aan de Graaf Ottoweg liggen 100 meter zuidwestelijk van de Berkel en tegenover het Graafschapterrein.

De Graaf Ottoweg is een van de hoofdontsluitingswegen langs de oostelijke kant van de oude binnenstad en is van oudsher bepalend voor de structuur van de kern Lochem als een van de 'ringwegen' rond de binnenstad. Aan deze weg zijn verschillende (gemengde) functies aanwezig, maar de woonfunctie overheerst tegenwoordig het beeld.

Het pand op nummer 18 is onderdeel van een rij met 7 monumentale panden, waarvan de 4 panden, die dichterbij de oude kern liggen, een gemengde functie hebben en de overige drie een woonfunctie. De panden zijn aaneengebouwd en Graaf Ottoweg 18 deelt een inrit en voorterrein met het ernaast liggende pand nr. 20. Ter plekke mogen vanuit het vigerende bestemmingsplan de gebouwen voor gemengde doeleinden gebruikt worden. Beide panden zijn in het verleden in gebruik geweest door een marketing adviesbureau, tegenwoordig beslaan de activiteiten alleen nog het pand op nummer 20 en staat het perceel aan de Graaf Ottoweg 18 te koop.

Verder zijn in de naastliggende panden een makelaarskantoor en een Beter Horen-vestiging gevestigd. Tegenover het plangebied is eveneens een pand met een gemengde bestemming, een school en op het Graafschapterrein is een supermarkt.

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



Figuur 4 – Plangebied, gezien vanaf de Graaf Ottoweg, met aan linkerzijde pand nr. 20 en 22 (bron: Google Streetview)



Figuur 5 – Omgeving van het plangebied, gezien vanaf de Graaf Ottoweg richting Berkel met rechts de bebouwing Graaf Ottoweg 20 (bron: Google Streetview)



Figuur 6 – Graaf Ottoweg gezien richting rotonde en directe omgeving (bron: streetview)

2.2 NIEUWE SITUATIE

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke ingrepen in het geding: het voorliggende plan ziet uitsluitend toe op een functiewijziging oftewel een toevoeging van een functie (wonen) voor de begane grond van het pand Graaf Ottoweg 18, waarmee in het gehele pand gewoond mag worden. Als onderdeel van het voorliggende plan zullen er geen gebouwen worden gesloopt of nieuw worden gerealiseerd. Ook worden er geen nieuwe bouwmogelijkheden toegekend. Er zal op den duur mogelijk een aanpassing van het voorterrein/erf plaatsvinden met betrekking tot de inrichting als parkeerplaats, maar dat zal vanuit ruimtelijk oogpunt geen grote impact hebben. De gezamenlijke inrit blijft behouden.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Zoals reeds genoemd dient het voorliggende bestemmingsplan tot functiewijziging, oftewel een toevoeging van een woonfunctie voor op de begane grond in de bestemming 'Gemengd'. Hiertoe wordt de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' aangehouden en de aanduiding 'wonen' ter plaatse van het bouwvlak toegevoegd. Daarmee mag ook de begane grond van het pand aan de Graaf Ottoweg 18 voor woondoeleinden gebruikt worden.

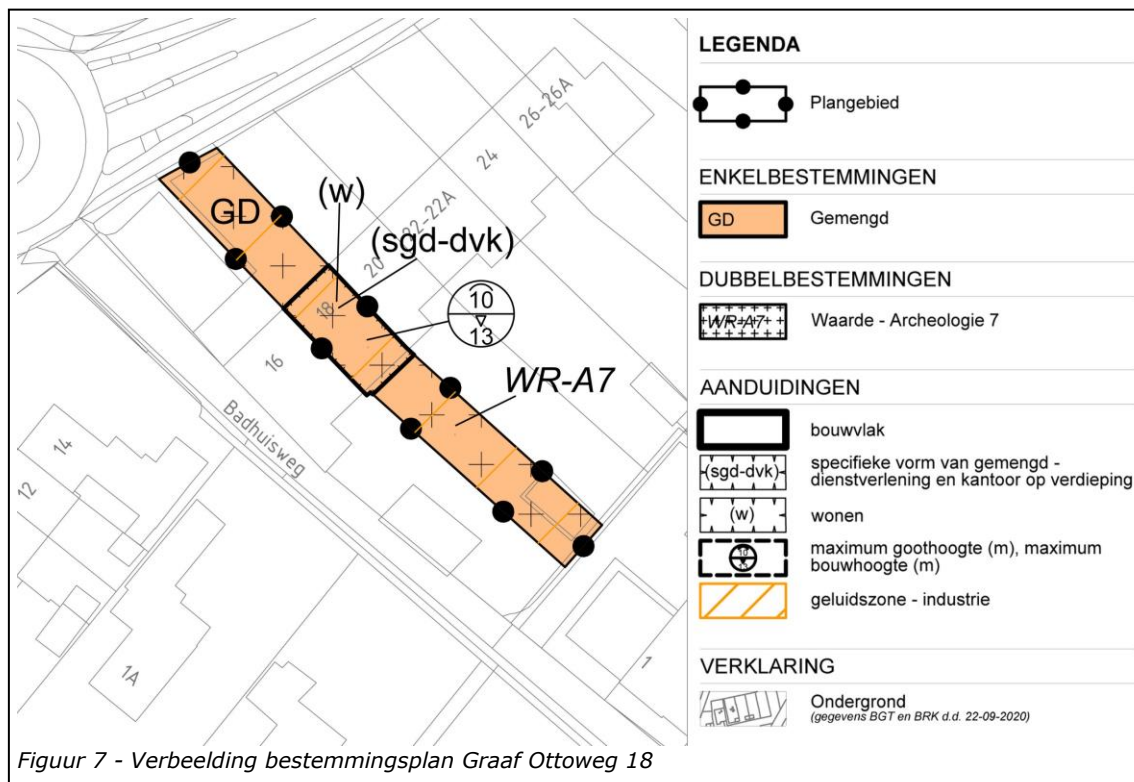
Gezien het feit dat het betreffende perceel deel uitmaakt van rij percelen met eenzelfde gemengde bestemming, is er bewust voor gekozen om deze gemengde bestemming te handhaven en niet te kiezen voor een woonbestemming in combinatie met een tuinbestemming. Dit in overeenstemming met de plansystematiek uit het geldende bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011'.

De bouwmogelijkheden voor het perceel zullen niet wijzigen. Met inachtneming van de op plankaart aangeduide goot- en bouwhoogte (10 resp. 13 meter) en overige bouwregels mag het hele bouwvlak bebouwd worden. Buiten de bouwvlak mag 30% van het terrein bebouwd worden, eveneens met inachtneming van de bouwregels.

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

Tenslotte is er een gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie' opgenomen. Dit vanwege de ligging in de geluidszone behorend bij het gezoneerde industrieterrein 'Goorseweg, Stijgoord en Kwinkweerd' (zie hiervoor ook paragraaf 3.3.2 uit deze plantoelichting).

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



3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

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

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorliggende plan heeft uitsluitend betrekking op een functiewijziging bij een gemengd pand in bestaand stedelijk gebied en voorziet slechts op de begane grond de toevoeging van de functie wonen. Op de verdieping mag in de huidige situatie al gewoond worden.

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Relatie met het plangebied

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

3.2.3 Milieuwetgeving

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

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

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

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

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem en het voorliggende plan uitsluitend betrekking heeft op een functieverruiming (toevoeging van de functie 'wonen' op begane grond) en de hoofdbestemming ('Gemengd') ongewijzigd blijft, is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

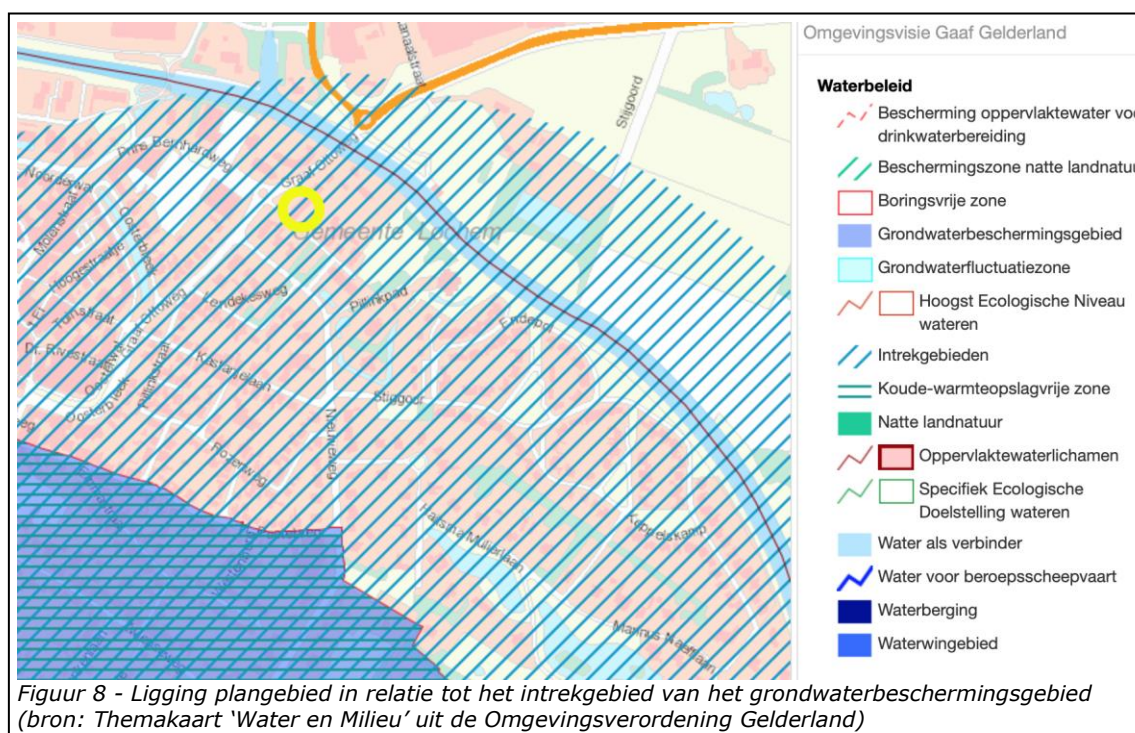
3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

Relatie met het plangebied

Zoals reeds aangegeven ziet het voorliggende bestemmingsplan slechts toe op een functieverruiming op een perceel in het bestaand stedelijk gebied van Lochem, waarmee ook op de begane grond de functie wonen mogelijk is. Daarmee zijn geen specifieke (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding. Wel maakt het plangebied deel uit van het intrekgebied rond een grondwaterbeschermingsgebied ten behoeve van de winning van drinkwater (zie figuur 8).



Voor het intrekgebied zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikelen 3.33) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Het Intrekgebied ligt als een grote cirkel om het waterwingebied. Regenwater dat hier in de bodem zakt, kan 'binnen duizend jaar' bij een Waterwingebied zijn. De winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas is in deze gebieden niet toegestaan.

Het voorliggende plan voorziet uitsluitend in een functietoevoeging 'wonen' die het huidige gebruik van de begane grond op het perceel aan de Graaf Ottoweg 18 planologisch-juridisch verruimt. Hiermee maakt het bestemmingsplan geen van de bovengenoemde activiteiten mogelijk.

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

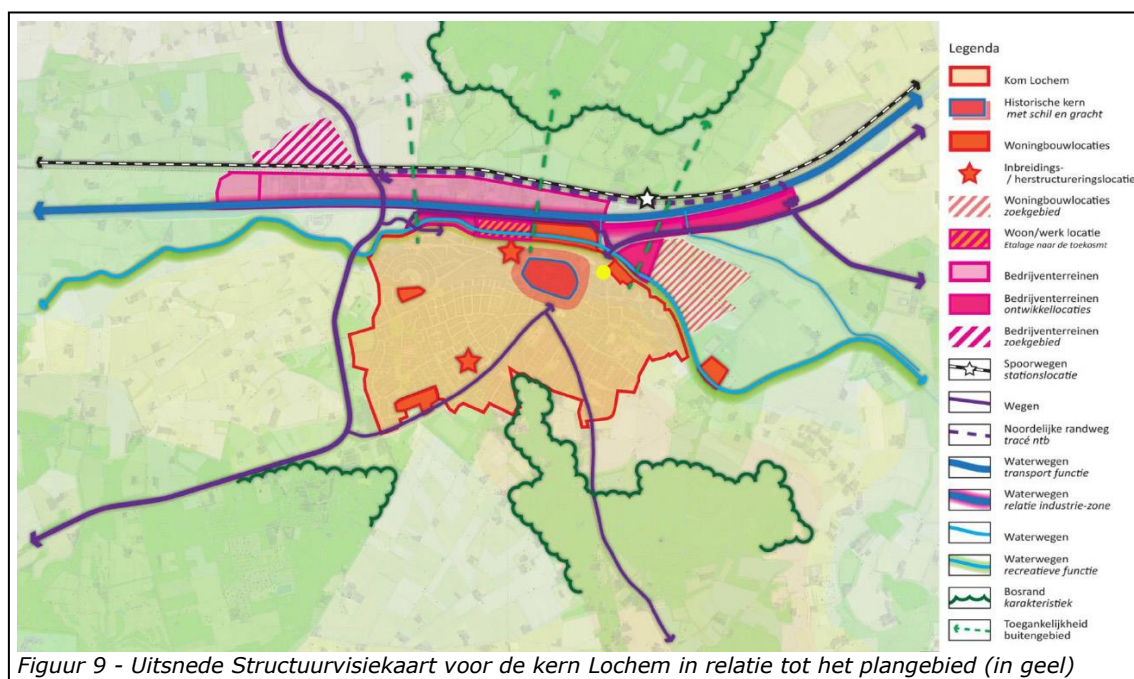
3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

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



Relatie met het plangebied

In de gemeentelijke structuurvisie is het plangebied aangemerkt als 'Kom Lochem', waarin de woonfunctie centraal staat. De functietoevoeging met wonen op de begane grond op het perceel Graaf Ottoweg 18 sluit daarmee naadloos aan op de structuurvisie.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 GELUID

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een functieverruiming binnen het bestaande pand aan de Graaf Ottoweg 18 in Lochem mogelijk gemaakt (wonen op de begane grond), waarmee wonen planologisch-juridisch een nieuwe functie voor de begane grond is. Daarmee is het geluid als gevolg van het wegverkeerslawaai en industrielawaai van belang. Spoorweglawaai is niet van toepassing. Het plangebied ligt immers op meer dan 500 meter afstand ten zuiden van het spoor, en daarmee buiten de geluidszone (100 meter) van deze spoorlijn.

Wegverkeerslawaai

Geluidszones

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

Grenswaarden

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

Industrielawaai

Industrieterreinen moeten ingevolge de Wgh worden gezoneerd als er bedrijven, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zijn of kunnen worden gevestigd. Met de zonering wordt onder andere beoogd de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein ter hoogte van de zogenaamde zonegrens te beperken tot ten hoogste 50 dB(A). Binnen de geluidszone mogen ter plaatse van

geluidsgevoelige bestemmingen, onder voorwaarden, hogere geluidsbelastingen optreden.

Indien de geluidsbelasting hoger is, kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Aan deze hogere grenswaarde is echter een plafond verbonden. De hoogte van dit plafond is afhankelijk van de situatie waarin zich de geluidsgevoelige bestemming bevindt. Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt deze maximaal 55 dB(A).

Het instrument dat de gemeente gebruikt om ervoor te zorgen dat ter plaatse van de zonegrens niet meer dan 50 dB(A) wordt geproduceerd, is het zogenaamde zonebewakingsmodel. In dat model zijn alle bedrijven als het ware gemodelleerd in een rekenmodel.

Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Lochem heeft een geluidsbeleid opgesteld. Dit is verwoord in de geluidsnota "Geluid in Lochem" d.d. maart 2007.

Het geluidsbeleid gaat enerzijds in op de toepassing van geluidsbeperkende maatregelen. Anderzijds worden ook voorwaarden aan de geluidssituatie rondom en in de gebouwen zelf gesteld.

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Zoals reeds aangegeven wordt in het voorliggende bestemmingsplan een woonfunctie op de begane grond van het bestaande pand aan de Graaf Ottoweg 18 in Lochem mogelijk gemaakt.

De planlocatie ligt daarmee in de geluidzone (200 meter) van de Goorseweg (N312 / N346) / Graaf Ottoweg, Prins Bernhardweg en de Stationsweg / Hanzeweg die allen een maximumsnelheid van 50 km/uur kennen. Bovendien zijn er ook een aantal wegen in de buurt die een maximumsnelheid van 30 km/uur kennen. Hoewel deze wegen conform de Wgh geen geluidszone hebben, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidsbelasting wel inzichtelijk te worden gemaakt, om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien ligt het plangebied binnen de geluidzone van het industrieterrein Goorseweg, e.o., Kwinkweerd en Stijgoord. Op dit gezonde industrieterrein zijn diverse 'lawaaimakers' aanwezig, zoals FrieslandCampina, Wila, ForFarmers.

In dit kader is door adviesbureau Alcedo B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹, waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de gevel van het pand zijn berekend en gepresenteerd. Ook is het plan getoetst in het zonemodel aan de grenswaarden voor industrielawaai. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven. Het genoemde rapport is volledigheidshalve als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Resultaten akoestisch onderzoek

Wegverkeerslawaai

Uit het onderzoek volgt dat de maximale geluidbelasting L_{den} (inclusief correctie conform artikel 110g Wgh) vanwege de Graaf Ottoweg/Goorseweg 54 dB bedraagt en daarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt.

¹ Alcedo B.V., 'Bestemmingsplanwijziging Graaf Ottoweg 18 te Lochem - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en industrielawaai' (Rapportnr: 20-07974.R01.V0), 23 oktober 2020

De maximale geluidsbelasting van de overige onderzochte wegen voldoen wel aan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Omdat er geluid vanuit meerdere "bronnen" komt, moet ook een gecumuleerde geluidsbelasting wegverkeerslawaai berekend worden. De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai bedraagt ten hoogste 60 dB (excl. correctie artikel 110g Wgh) en is daarmee niet hoger dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63db. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er géén sprake is van een onaanvaardbare cumulatieve geluidsbelasting.

Om de functieverruiming mogelijk te maken dient het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem) een hogere grenswaarde vast te stellen. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen zijn namelijk niet mogelijk. In het akoestisch rapport is dit nader gemotiveerd.

Ook is in het geluidsonderzoek geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidsbeleid om hogere waarden voor wegverkeerslawaai vast te kunnen stellen.

Industrielawaai

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel niet meer bedraagt dan 55 dB(A), namelijk ten hoogste 50 dB(A). Ter plaatse van het pand aan de Graaf Ottoweg 18 wordt vanwege het gezoneerde industrieterrein daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voldaan.

Het vaststellen van hogere waarden vanwege het gezoneerde industrieterrein zijn in de voorliggende situatie daarom niet aan de orde.

4.2.3 Conclusie

De beoogde functieverruiming voldoet aan het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai (Wgh) én het geluidbeleid van de gemeente Lochem, mits het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem) een hogere grenswaarde vaststelt van 54 dB op de voorgevel, vanwege de Goorsegeweg/ Graaf Ottoweg. Daartoe zal het verzoek om hogere grenswaarden (HGW) op grond van het Besluit geluidhinder gelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Bovendien zal in het kader van de omgevingsvergunning nog onderzocht moeten worden welke maatregelen aan de gevel moeten worden getroffen om te voldoen aan het binnenniveau (i.c. 33 dB). Dit volgt uit de voorwaarden van het HGW-besluit en het Bouwbesluit. Dit betreft een inspanningsverplichting voor de initiatiefnemer voor de verbouw/renovatie van het pand.

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden

overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Gesteld wordt dat de beoogde functieverruiming op het perceel Graaf Ottoweg 18 in Lochem, waarmee de bestaande planologisch-juridische woonfunctie uitgebreid wordt op de begane grond, 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Immers, op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project.

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

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

4.4.2 *Milieuzonering in relatie tot het plangebied*

Omdat een woonfunctie op de begane grond wel als nieuwe situatie beschouwd kan worden, is er naar de omliggende bedrijven gekeken.

Het plangebied ligt in een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct aangrenzend en ook in de directe omgeving van het perceel liggen verschillende bedrijven. Aan de Graaf Ottoweg 16 en 20, beiden direct aangrenzend, bevinden zich kantoren, op nummer 22 bevindt zich een winkel/detailhandel, schuin tegenover Graaf Ottoweg 19 is een dagopvang voor gehandicapten. Tegenover op adres Prins Bernhardweg 27 is nog eens een kantoor en tegenover de rotonde aan de Prins Bernhardweg 40 een supermarkt.

Alle functies worden aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' getypeerd als bedrijfscategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter tot een gevoelige functie geldt. De afstand wordt niet gehaald voor de aangrenzende panden Graaf Ottoweg 16 en 20 als ook niet voor nummer 22. De overige bedrijven liggen op voldoende afstand, zodat een 'woonfunctie' voor hen geen belemmering vormt.

Omdat het omgevingstype rond het plangebied echter gemengd gebied is, mag volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' de richtafstand een trap naar beneden bijgesteld worden. Hierna komen de richtafstanden voor nummer 16, 20 en 22 op 0 meter te staan.

De bedrijfsfuncties worden niet door de woonfunctie op de begane grond belemmert en ook blijft een goed woon- en leefklimaat voor de woning gewaarborgd.

4.4.3 *Conclusie*

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

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 *Beleid en regelgeving*

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

Wettelijk kader

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

4.5.2 *Externe veiligheid in relatie tot het plangebied*

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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 BODEM

4.6.1 Beleid en regelgeving

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

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op een functieverruiming op de begane grond van een bestaand gebouw. Er is geen sprake van uitbreiding of nieuwbouw, danwel verplaatsing van gebouwen. Met andere woorden, er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Het plan voorziet slechts in een toevoeging van een functie voor de begane grond.

Voor zover bekend zijn er geen bodemonderzoeken op locatie uitgevoerd. Er heeft in het verleden een ondergrondse tank op de locatie gelegen, deze is inmiddels verwijderd. Bij uitbreiding van een gebouw zal daarom wel een bodemonderzoek gevraagd kunnen worden.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 WATER

4.7.1 Algemeen

Waterbeheer en watertoets

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

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

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

Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen. Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt

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

4.7.2 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Graaf Ottoweg 18 in Lochem een functieverruiming voorgestaan die het gebruik van de begane grond voor wonen ter plaatse planologisch-juridisch mogelijk maakt, zonder dat er (extra) bouwactiviteiten plaatsvinden. Het plan voorziet slechts in een verruiming van functies.

Omdat met de functiewijziging geen fysieke aanpassingen in de buitenruimte plaatsvinden die een verharding en/of herinrichting van het terrein tot gevolg heeft, zal het voorliggende plan geen (negatieve) effecten op de waterhuishouding in het plangebied en omgeving hebben. Sterker nog door woongebruik van het gehele pand zal het achtererf eventueel groener en minder verhard worden.

Wel ligt het plangebied binnen het intrekgebied van een grondwaterbeschermingsgebied zoals benoemd in de provinciale Verordening. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.3.2 van deze plantoelichting. Verder ligt het plangebied niet binnen het beschermingsgebied van (regionale) waterkeringen en is er evenmin oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig. Andere waterhuishoudkundige thema's die normaliter in de onderbouwing van een ruimtelijk plan worden beschouwd, zoals in een bestemmingsplan, zijn derhalve niet relevant voor de beoogde functiewijziging.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1

Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in het beschermingsgebied 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?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies voor, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingsgebied voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

4.7.3 Conclusie

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

4.8 ECOLOGIE

4.8.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden

Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Soortenbescherming

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

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

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

4.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet alleen in een verruiming van functies voor het bestaande hoofdgebouw, oftewel de begane grond. Er zijn geen bouw- of sloopwerkzaamheden gepland. Derhalve is er geen reden om aan te nemen dat eventueel ter plaatse aanwezige beschermde soorten vernietigd of verstoord worden door de beoogde functiewijziging.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect ecologie voor het plan. Voor de volledigheid wordt wel melding gemaakt van het feit dat tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.9 ARCHEOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting

bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is 'Categorie 7' uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 7: Lage archeologische verwachting

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

Als onderdeel van de beoogde functiewijziging zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Het plan voorziet slechts in een toevoeging van een functie op de begane grond. Desalniettemin zullen de bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden wel in het voorliggende bestemmingsplan vertaald worden middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting). Deze dubbelbestemmingen heeft dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele toekomstige groundbewerkingen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.10 CULTUURHISTORIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

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

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

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem² brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

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

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

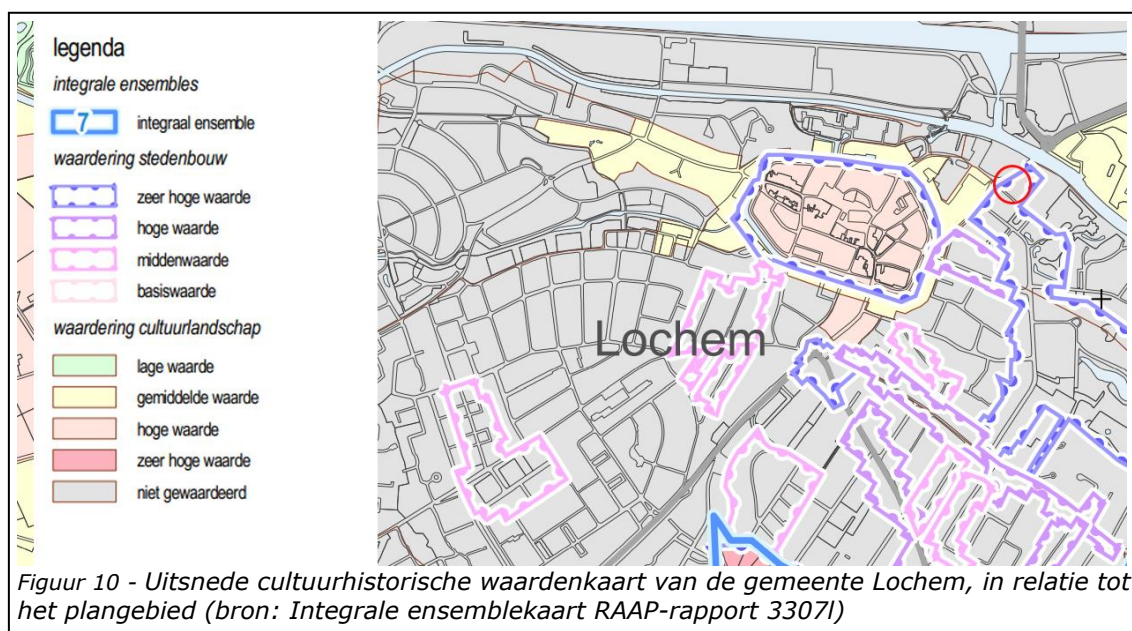
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.

² '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018

3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

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

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



Figuur 10 - Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem, in relatie tot het plangebied (bron: Integrale ensemblekaart RAAP-rapport 3307I)

4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'zeer hoge cultuurhistorische waarde' wat betreft de stedenbouw.

Dat betekent dat de historische situatie goed herkenbaar en de historische zeggingskracht zeer hoog is. Deze gebieden kunnen als relatief zeldzaam worden beschouwd en ogen in structuur en (oorspronkelijk) bebouwingsbeeld gaaf. Het stedenbouwkundige ensemble is zeer duidelijk een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling van Lochem en draagt sterk bij aan de identiteit van de gemeente.

Het pand Graaf Ottoweg 18 waar de functietoevoeging betrekking op heeft, is door de gemeente aangewezen als monument.

Met het voorliggende plan wordt uitsluitend ingezet op een functietoevoeging op het perceel Graaf Ottoweg 18. Er is geen sprake van uitbreiding of nieuwbouw, danwel verplaatsing van gebouwen. De cultuurhistorische en monumentale waarden worden hierdoor niet aangetast.

4.10.3 Conclusie

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

Mocht er in toekomst wel sprake van bouwactiviteiten zijn geldt de gemeentelijke monumentenverordening.

4.11 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.11.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

4.11.2 Beoordeling plan

Met voorliggende bestemmingsplan wordt uitsluitend een functie toevoeging voor een deel van een pand in het stedelijk gebied van de kern Lochem mogelijk gemaakt. Daarmee wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.

4.11.3 Conclusie

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' blijft de bestemming voor alle percelen in het plangebied. De gronden zijn bestemd voor dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen op de begane grond, alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – dienstverlening en kantoor op verdieping', is dienstverlening en kantoor ook op de verdieping toegestaan. Wonen is vanaf de eerste verdieping toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' dit ook op de begane grond mag. Verder zijn mogen de gronden gebruikt worden voor erven, tuinen en ontsluiting.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en met inachtneming van de overige bouwregels. Er geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 10 resp. 13 meter.

Buiten het bouwvlak mag maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en met inachtneming van de bouwregels. De goothoogte van de gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter, mits het gebouw op ten minste 2 meter van de zijdelingse en/of achtergrenzen van het bouwperceel is gesitueerd. Op een afstand van 2 meter of minder van de zijdelingse en achtergrenzen van het bouwperceel mag de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 4 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

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 2500m².

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 2500m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

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

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een regeling voor de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding geldt de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein 'Goorseweg, Stijgoord, Hanzeweg en Kwinkweerd' en zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen uitsluitend toelaatbaar met inachtneming van de maximaal toelaatbare geluidswaarden volgens de Wet geluidhinder.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien. Ook is er, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011', voorzien in een erkerreling.

Artikel 10 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de

parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 381.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Dit laatste is in relatie tot dit bestemmingsplan het geval, aangezien met het voorliggende plan uitsluitend het toevoegen van een gebruiksmogelijkheid (wonen) voor op de begane grond wordt beoogd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Graaf Ottoweg 18 Lochem' van 3 december 2020 tot en met 13 januari 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI EN INDUSTRIELAWAAI

