

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

LARENSEWEG 70 LOCHEM

Opdrachtnummer	: 08.178
ID nr.	: NL.IMRO.0262.loLarensewg70Loche-BP41
Datum	: oktober 2010
Versie	: 4
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 6 december 2010

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING	6
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	7
2.2	GROENSTRUCTUUR	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.3	REGIONAAL BELEID	11
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	12
4	PLANBESCHRIJVING	15
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	19
5.1	GELUID	19
5.2	LUCHTKWALITEIT	20
5.3	EXTERNE VEILIGHEID	22
5.4	BODEM	25
5.5	WATER	26
5.6	ECOLOGIE	31
5.7	ARCHEOLOGIE	34
6	JURIDISCHE ASPECTEN	37
6.1	ALGEMEEN	37
6.2	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART)	37
6.3	PLANREGELS	38
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	38
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
8	VOOROVERLEG	43
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	43
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	43

Bijlagen bij de toelichting:

1. Verkennend Bodemonderzoek Larenseweg 70 te Lochem, Econsultancy.
2. Watertoets bouwplan 'Larenseweg' te Lochem, Civicon BV.
3. Quick scan natuur Larenseweg 70 Lochem, Zoon bureau voor ecologie.

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan 'Larenseweg 70 Lochem' dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor een nieuwe inrichting van het perceel aan de Larenseweg 70 te Lochem.

Op voorliggende planlocatie is een ontwikkelaar voornemens kantoren te vestigen. Aangezien het vestigen van kantoren niet past binnen het geldende (vigerende) bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is in het noorden van de kern van Lochem gelegen. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de Berkel, met aan de overzijde het 'bedrijventerrein Hanzeweg'. Aan de oostzijde door bestaande bedrijven. De zuidgrens wordt gevormd door de Larenseweg. Aan de westkant is een brug gesitueerd, waar de Larenseweg over de Berkel gaat.

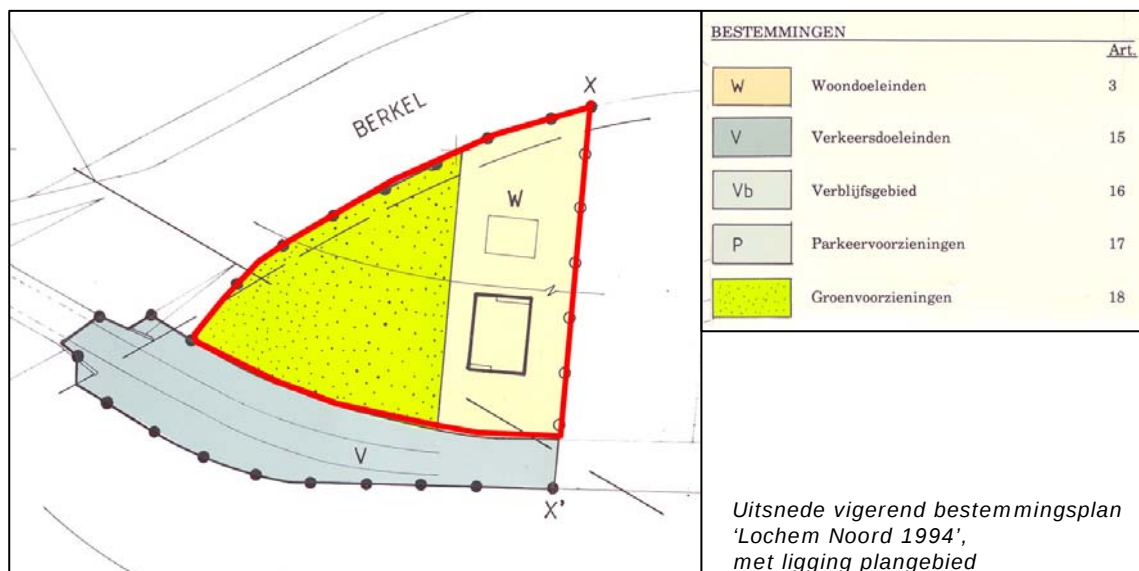


Ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Lochem Noord 1994'. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 1995 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 4 januari 1996. De gronden hebben in het plan de bestemming 'Wonen' en 'Groenvoorzieningen' overeenkomstig artikel 3 en 18 van de bijbehorende

planvoorschriften. In bijgaande figuur is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.
 Zoals genoemd past de beoogde functiewijziging niet binnen het vigerende bestemmingsplan zodat voor dit deel een nieuw bestemmingsplan is voorzien.



1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.
 Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied.
 Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.
 In hoofdstuk 4 wordt de toekomstige situatie beschreven, waarna hoofdstuk 5 in gaat op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.
 Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van het overleg en de inspraak van het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

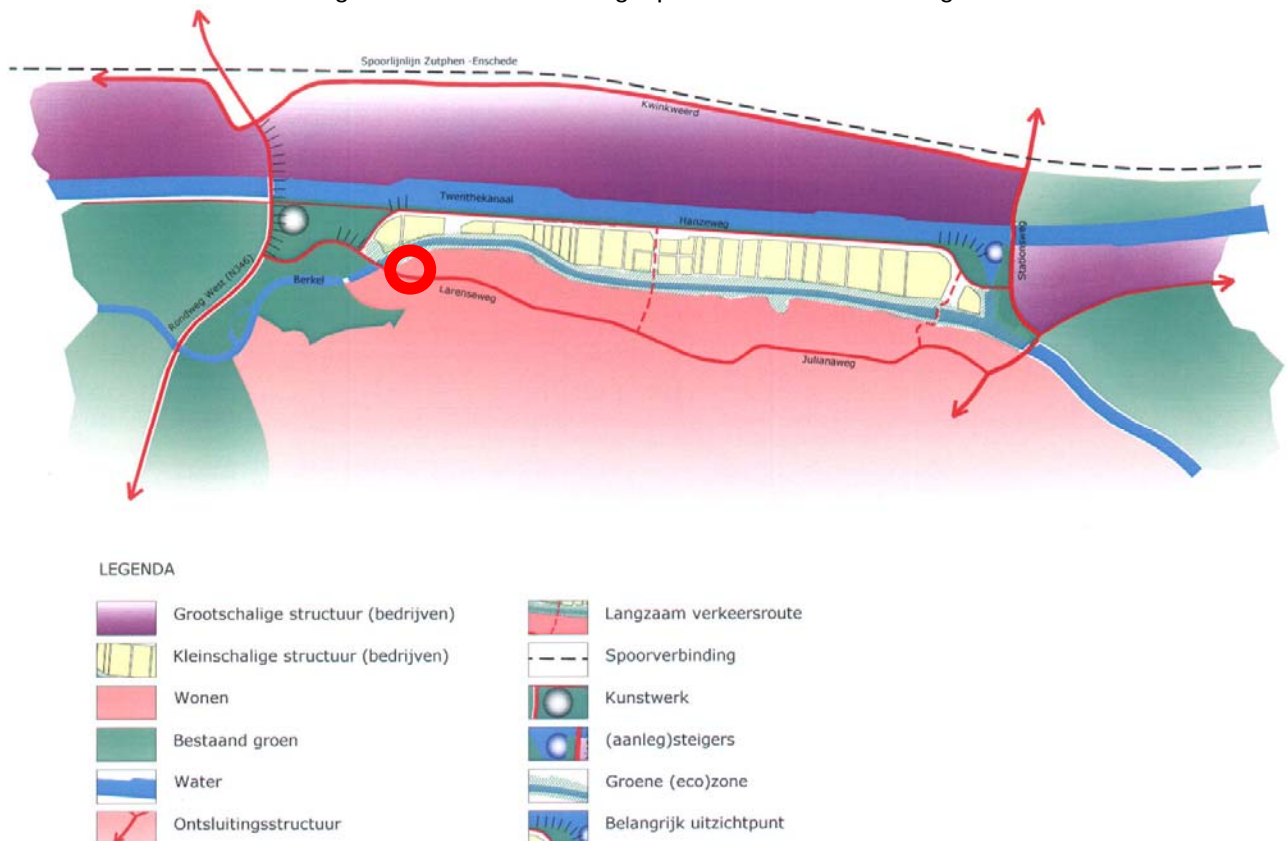
2.1 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is gelegen in een gebied met gemengde functies, waarbij de Hanzeweg, de Larenseweg, de Berkel en het Twentekanaal belangrijke (infrastructuur)lijnen vormen.

Langs de Hanzeweg en op het gelijknamige bedrijventerrein zijn voornamelijk kleine bedrijven en detailhandel gevestigd, met daarnaast 'woon-werk' locaties. Hierop vormt het bedrijf Den Hollander (kaasverpakkingsfabriek), gesitueerd op de hoek Hanzeweg-Larenseweg, een uitzondering. Het bedrijf ligt aan de noordzijde van de Berkel, op redelijk korte afstand (ca. 35 meter) van de planlocatie, en heeft een grotere bouwmassa dan aangrenzende gebouwen. Wel is het bedrijf aanmerkelijk minder grootschalig dan de bedrijvigheid aan de noordzijde van het Twentekanaal (For Farmers e.d.).

Langs de Larenseweg zijn ook verschillende bedrijven en detailhandelsvestigingen gevestigd. Hoewel in onderstaande afbeelding de betreffende planlocatie wordt aangeduid als 'wonen' is er echter ook sprake van een duidelijke menging van functies, waaronder wonen.

Aan de zuidzijde van de Larenseweg is voornamelijk volumineuze detailhandel gevestigd, zoals een aantal autobedrijven (met showrooms) en een aanbieder in keukens. De bebouwing bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met of zonder kap. Meer naar het westen, richting de Westelijke Rondweg, loopt de maximale bouwhoogte van de bebouwing op. Het reeds aanwezige



Stedenbouwkundige structuur Lochem Noord op hoofdlijnen, met ligging plangebied (rood omcirkeld)

kantoorpand, gelegen in de oksel van de Berkel en Larenseweg, bestaat uit 3 tot 4 bouwlagen en vormt momenteel de westelijke entree van Lochem. Aan de noordzijde van De Larenseweg, direct grenzend aan het plangebied, is een spuitgietbedrijf gevestigd dat qua massa en vorm afwijkt van de bebouwing ten zuiden van de Larenseweg.

Op de planlocatie zelf is momenteel een woning gevestigd, met een bijbehorende wei/grasveld. De woning zal gesloopt worden om plaats te maken voor de kantoren. Het terrein is gelegen langs de Berkel en heeft een groene uitstraling.

2.2 Groenstructuur

De Berkel aan de noordzijde van het terrein is bepalend voor de groenstructuur in het gebied.

Langs de Berkel ligt een strook met opgaande beplanting en een schouwpad op een laag dijkje. De Berkel heeft in zichzelf een zekere natuurwaarde, maar speelt in dit gedeelte vooral een rol als verbinding voor natte flora en fauna tussen de gebieden buiten de kern. In het oosten stroomt de Berkel door landelijk gebied met ecologische verbindingen van de Berkel naar het noorden over het Twentekanaal. In het westen loopt de Berkel door een gebied dat is heringericht, met natte zones en bosbeplanting. De Berkel is een herkenbaar element in het stedelijk gebied, en als recreatief element belangrijk voor uitloop vanuit de kern. De bermen hebben een kleine recreatieve functie, met name voor het vissen en ondergeschikt voor het wandelen.



Westelijke entree van Lochem, met aan de linkerkant de planlocatie (bron: Google Streetview)



Huidige bebouwing aan noord- en zijzijde Larenseweg, met aan de rechterkant de planlocatie (bron: Google Streetview)



De Berkel met aan de rechterkant de planlocatie en aan de linkerkant het bedrijf Den Hollander (bron: Google Streetview)

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2), regionaal beleid (3.3) en gemeentelijk beleid (3.4).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daar naast wordt meer ruimte gegeven aan lagere overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto “Decentraal wat kan, centraal wat moet” is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De Nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit (de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen). Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Daarnaast wordt er voor de RHS aangegeven welke kwaliteiten worden nagestreefd. In de regel betekent dit meer dan de basiskwaliteit.

De gemeente Lochem maakt geen onderdeel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Voor het plangebied, bestaand stedelijk gebied, geldt daarom de algemene basiskwaliteit. De criteria die hieraan ten grondslag liggen betreffen onder andere:

- optimaal gebruik van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is;
- bouwen voor eigen bevolkingsgroei;
- het groen in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelen en aansluiten op het watersysteem;
- goede afstemming met het verkeer - en vervoerssysteem;
- zorgvuldig ruimtegebruik en fysieke voorwaarden voor een aantrekkelijke en veilige (woon)omgeving.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel

mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen.

De waterparagraaf omvat ten minste (in relatie tot de waterhuishouding): motivering van de locatiekeuze, globale beschrijving van het watersysteem, onderbouwd advies van de waterbeheerder ten aanzien van waterkwaliteit en waterberging. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5 van deze plantoelichting.

Archeologie

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Valletta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'. Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk orderingsproces.

In paragraaf 5.7 wordt hier specifiek op ingegaan.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zal diverse milieuwetgeving van toepassing zijn. De Wet geluidhinder, de wet luchtkwaliteitseisen, de flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, etc. kunnen van invloed zijn op de toegestane ontwikkelingen.

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal een toets aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving plaats vinden (zie ook hoofdstuk 5).

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie / Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal beleid dat voor Lochem van toepassing is, ligt onder andere verankerd in het Streekplan Gelderland 2005 (vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005).

Aangezien op 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, wordt formeel niet meer gesproken over een 'streekplan'. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het 'Streekplan Gelderland 2005'. Het enige is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' niet meer gebruikt wordt. Daarvoor in de plaats heet het streekplan nu 'structuurvisie'.

In dit plan wordt meer dan voorheen nadruk gelegd op de "ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal", de zogenaamde netwerkbenadering.

Het gevolg is dat de kwantitatieve sturing aan bijvoorbeeld het woningbouwprogramma (contingentering) wordt verlaten. Deze aanpak biedt

alle gemeenten de mogelijkheid om bouwprogramma's te ontwikkelen waarin – intergemeentelijke afstemming naar tempo, opvang, aard en type – in de kwalitatieve behoeften kan worden voorzien die lokaal en regionaal bestaan. Hierbij ligt de nadruk op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied (inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties), waarin intensivering en meervoudigheid van het ruimtegebruik een belangrijke rol spelen.

Hiertoe heeft de gemeente Lochem een zogenaamde samenhangende ruimtelijke visie (SRV) opgesteld waarin voor het hele grondgebied van de gemeente is aangegeven waar een uitbreiding van de functie wonen en werken wordt voorgestaan.

Bovendien is het plangebied een binnenstedelijke locatie. Alle beoogde ontwikkelingen die in het verloop van dit plan aan bod komen, voldoen daarmee aan het gestelde uitgangspunt 'inbreiding boven uitbreiding'.

Centraal staat 'het 'subsidiariteitsbeginsel', waardoor een ruim beleidskader ontstaat voor – in regionaal verband samenwerkende - gemeenten om zelf of samen met partners vorm te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen". In dit kader zijn zes gemeenten volgens de Wet Gemeenschappelijke Regelingen (WGR) een samenwerkingsverband aangegaan, de regio Stedendriehoek. De gemeente Lochem participeert hierin.

3.3 Regionaal beleid

Watervisie Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een watervisie opgesteld die als basis dient voor een nieuw waterbeheersplan. In deze visie beschrijft het waterschap wat, met betrekking tot de waterhuishouding, belangrijk wordt gevonden. Aangegeven wordt dat ruimtelijke keuzen de oplossingen van waterproblemen dichterbij kunnen brengen.

Belangrijke aanleiding is tevens de verwachting dat het aanbod van water toeneemt en modern waterbeheer en ruimtelijke ordening gestoeld moeten worden op veiligheid en duurzaamheid. Onder duurzaamheid wordt verstaan dat watersystemen tegen een stootje moeten kunnen. Calamiteiten (extreme neerslag, droogte, verontreiniging etc.) zouden niet mogen leiden tot grote financiële, ecologische of maatschappelijke gevolgen of onomkeerbare aantasting van het watersysteem.

Nieuw in de strategie zijn de voorkeur voor natuurlijke dynamiek in het watersysteem boven technologische oplossingen, het aanpakken van de problemen bij de bron: eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren, en tot slot het onderkennen van stroomgebieden als grondslag voor de ruimtelijke planning. Grondwater wordt gezien als de motor van het watersysteem hetgeen betekent dat wordt gestreefd naar maximale infiltratie van onbelast regenwater in de grootste infiltratiegebieden.

Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel

Ook heeft het waterschap Rijn en IJssel een waterbeheerplan opgesteld (Waterbeheerplan 2010-2015, maart 2010). Dit plan bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap en geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet.

Hierbij wordt op een viertal aspecten nader ingegaan, te weten:

1. Veiligheid;
2. Watersysteembeheer;
3. Waterketenbeheer;
4. Uitvoering.

In paragraaf 5.5 van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het plangebied.

Regionale structuurvisie De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030

Op 9 november 2009 heeft de gemeenteraad van Lochem de intergemeentelijke structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek' vastgesteld. Deze visie maakt samen met de al eerder vastgestelde visie voor het bundelingsgebied (grotendeels het gebied binnen de lijn Apeldoorn, Deventer en Zutphen) het ruimtelijk beleid voor de regio Stedendriehoek 'compleet'.

De visie over De Voorlanden richt zich op het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van natuur en landschap, de gevarieerde en hoogwaardige woon- en werkomgeving, de sterke landbouw en het toeristisch profiel van de regio Stedendriehoek. De in de visie voorgestelde programma's en projecten worden meest lokaal ingevuld. Dit past bij de werkwijze van de regio: lokaal moet worden aangepakt wat lokaal kan.

Regionale samenwerking is nodig bij zaken die grensoverschrijdend zijn of een regionaal belang hebben, zoals de ontwikkelingen in het landschap, natuur en watersysteem, de leefbaarheid en de verzorgingsstructuur, toerisme en recreatie.

Verschillende typen kernen vragen daarbij om een verschillende aanpak. De kern Lochem is in dit kader aangewezen als een dynamische kern. De beleidsinzet hiervoor is onder andere het versterken van de verzorgingspositie, het opvangen van de groei van bestaande bedrijven en het actualiseren van het economische profiel, het concentreren gemeentelijke woningbehoefte en de verbetering van de regionale bereikbaarheid. Bij de versterking van de toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt gedacht aan bijvoorbeeld de verdere ontwikkeling van cultuurtoerisme. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van onder andere de kanalen, de sprengen en beken en de vele landgoederen en cultuurlandschappen. De Berkel wordt met name genoemd als een belangrijke drager in dit geheel.

3.4 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Gemeente Lochem (gemeente Lochem, vastgesteld mei 2007)

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Vanaf mei 2007 is integraal welstandsbeleid van kracht voor het gehele grondgebied van de gemeente Lochem en worden bouwplannen die ter



Uitsnede welstandsnota
Bron: Welstandsnota Lochem 2007

advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan deze welstandsnota.

Een belangrijk uitgangspunt van de nota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Lochem vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening mee houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvies.

De toetsingscriteria voor het plangebied zijn terug te vinden onder hoofdstuk 4 'Gebiedsgerichte criteria' van de nota. Deze criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Het plangebied is aangewezen als gebiedscategorie 'bedrijvigheid' (B2) en 'historisch bebouwingslint' (H2).

In deelgebied B2 wordt welstandsniveau 3 gehanteerd.

Deze gebieden kunnen beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder veel problemen verdragen, mits de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke waarden worden behouden. In deze gebieden bestaat ruimte voor vernieuwing, binnen de bestaande structuren en karakteristieken. De bouwplannen in dit deelgebied worden getoetst ten opzichte van de directe omgeving.

De gebiedsgerichte criteria zijn:

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat, danwel op het water;
- beeldverstorend terreingebruik (zoals opslag) wordt zoveel mogelijk aan het oog onttrokken en niet aan de voorzijde gesitueerd.

Massa

- blinde gevels aan de straatzijde zijn niet gewenst.

Kleuren

- voor de randen van de bedrijventerreinen, die direct grenzen aan (water)wegen geldt als voorwaarde dat de kleurstelling ingetogen dient te zijn. Opvallend kleurgebruik (schreeuwende kleuren) zijn niet toegestaan.

In deelgebied H2 wordt welstandsniveau 2 gehanteerd.

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;

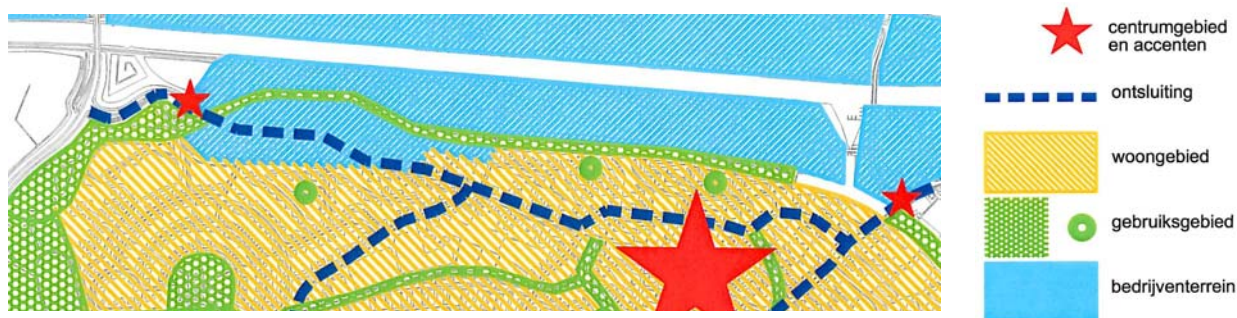
- traditionele kapvormen hebben de voorkeur;
- bijgebouwen zijn naar achteren geplaatst ten opzichte van de rooilijn teneinde het vrijstaande individuele karakter van de hoofdbebouwing te benadrukken;
- de hoofdvorm is eenvoudig (geen bouwmassa, opgebouwd uit diverse vormen) en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst;
- luifels: terughoudend omgaan met toepassing van luifels; indien toegepast dan:
 - passend bij de architectuur van het pand;
 - geen massief ogende zware constructies;
- 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.

De groenvisie Lochem (gemeente Lochem, 2006)

De gemeente Lochem heeft haar groenbeleid voor de komende 10 jaren vastgelegd in een Groenvisie. Hierin wordt de bestaande en/of de gewenste kwaliteit en de waarde van het groen in de hele gemeente vastgelegd. Er ontstaat een eenduidig groenbeleid voor de gehele nieuwe gemeente Lochem. Na de samenvoeging van de voormalige gemeenten Lochem en Gorssel was er behoefte aan harmonisatie van de groenaanleg en –beheer binnen de bebouwde kom. Eén van de redenen om een nieuwe groenvisie op te stellen is om eenheid in uiterlijk en beheer van beplanting te creëren. Deze Groenvisie dient als kader voor het toekomstige groenbeheer, maar ook voor nieuwe stedenbouwkundige uitbreidingen, het afstootbeleid, uitbreiding van ecologisch beheer en het bomenbeleid. Met deze visie wordt een duidelijke richting gegeven aan de groene invulling. Ook zal het groen op meer plekken binnen de gemeente Lochem ecologisch beheerd gaan worden.



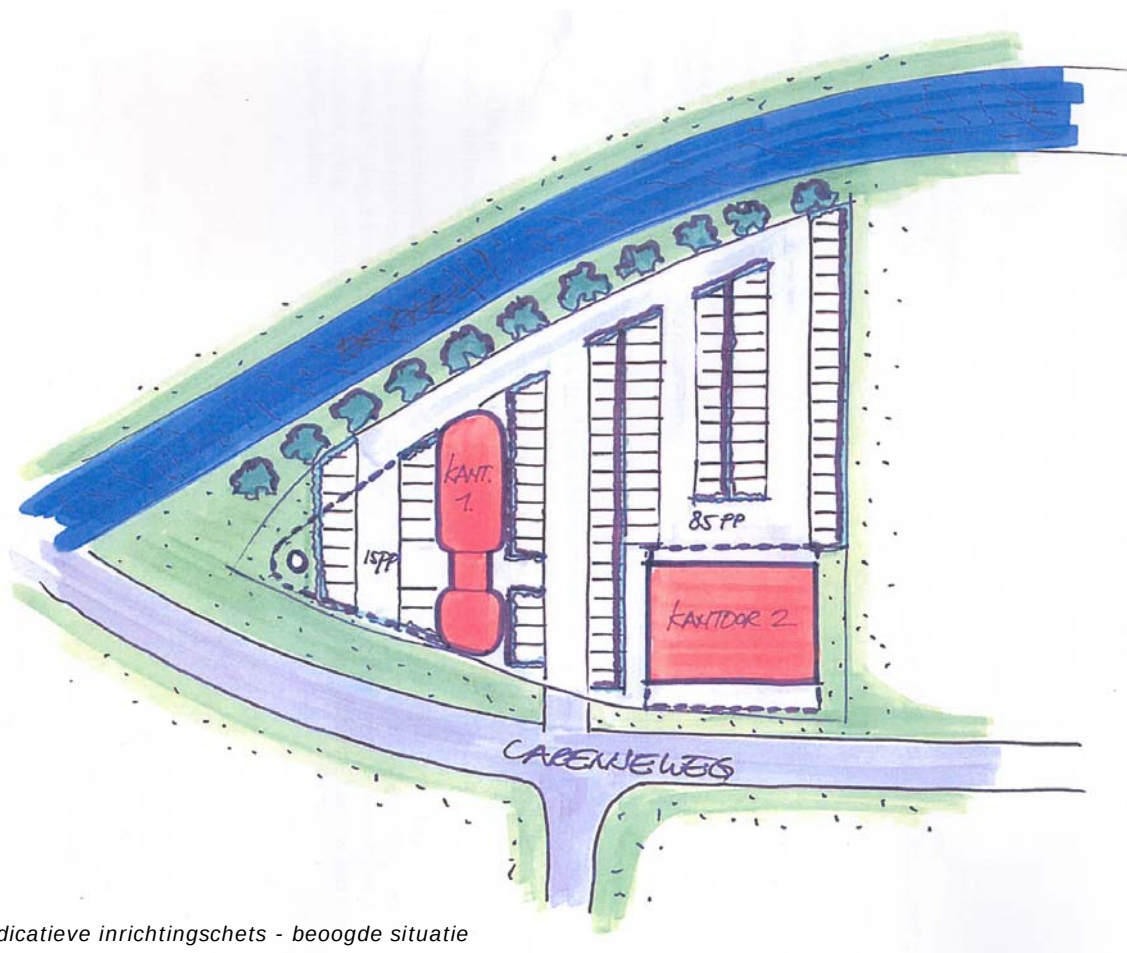
Uitsnede Groenvisie kern Lochem

4 PLANBESCHRIJVING

Het plangebied beslaat de hoek tussen de Larenseweg en de Berkel. Het plangebied bestaat voor een groot deel uit een grasveld. Daarnaast is er in de oosthoek van het plangebied nog een woning aanwezig. Deze woning zal worden gesloopt.

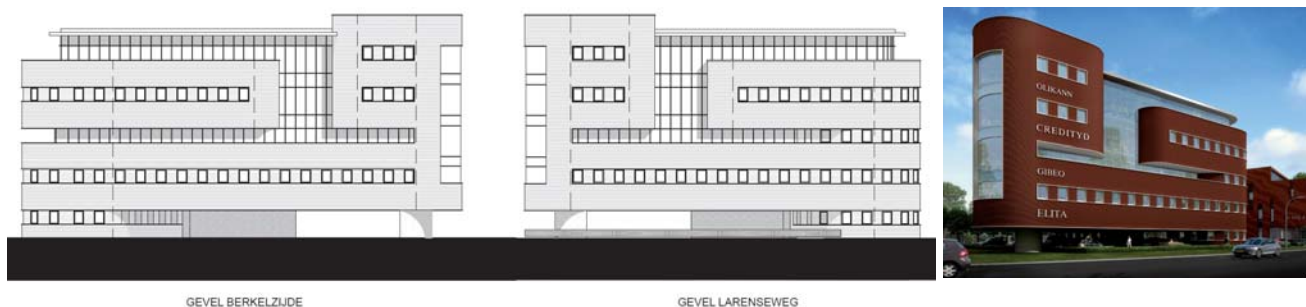
Op het terrein worden twee afzonderlijke bouwmassa's beoogd, beiden met een kantoorfunctie. Het terrein wordt rechtstreeks ontsloten op de Larenseweg. Vooralsnog wordt uitgegaan van in totaal ca. 4.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) kantoorruimte. Tussen de Berkel en het plangebied, dat bijna volledig verhard zal worden, blijft een groenstrook van minimaal 5 tot 15 meter gehandhaafd.

In het plangebied wordt een strook van ca. 2,5 meter breed ook als zodanig bestemd. In deze zone zijn momenteel knotwilgen aanwezig.



Het eerste kantoor zal in de oksel van de Larenseweg en de Berkel worden gebouwd. Dit deel van de planlocatie loopt toe in een punt. Om zowel de Larenseweg alsook de Berkel met bebouwing te begeleiden zal het gebouw qua vorm worden afgestemd op de locatie.

Het gebouw telt 5 bouwlagen, waarbij de bovenste laag iets terugligt. Om de westelijke entree van Lochem te benadrukken vormt de verhoogde bouwlaag aan de zuidwestzijde van het gebied een markant deel van het gebouw. De maximale bouwhoogte van het gebouw bedraagt 20 meter. De begane grond is grotendeels, met uitzondering van de toegang aan de oostzijde van het kantoor, onbebouwd.



Impressie en gevelaanzicht gebouw 1

Het tweede kantoorgebouw is evenwijdig aan de Larenseweg beoogd. Het gebouw telt maximaal vier bouwlagen, waarbij de bovenste (vierde) laag zowel aan de zijde van de Larenseweg alsook aan de zijde van de Berkel terugligt. De maximale bouwhoogte aan deze zijden komt daarmee uit op 12 meter. Het middendeel is maximaal 16 meter hoog. Achter het gebouw, aan de zijde van de Berkel, wordt het terrein voor parkeren ingericht (op het maaiveld).



Impressie en gevelaanzicht gebouw 2

Ten behoeve van de beoogde kantoorontwikkeling (zoals aangegeven wordt vooralsnog uitgegaan van ca. 4.000 m² bvo) wordt rekening gehouden met ca. 100 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de Nota Mobiliteit Lochem (NML) die voor de parkeernormering uitgaat van de maximale CROW-normering op basis van publicatie 182 'Parkeerkencijfers–Basis voor parkeernormering' te weten: minimaal 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak voor kantoren zonder een baliefunctie. Om ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen in het plan te waarborgen wordt in de bijbehorende planregels de parkeernorm opgenomen.



3D-Visualisatie van de beoogde planontwikkeling, bron Archivision

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht.

5.1 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh (1 januari 2007) bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een woning.

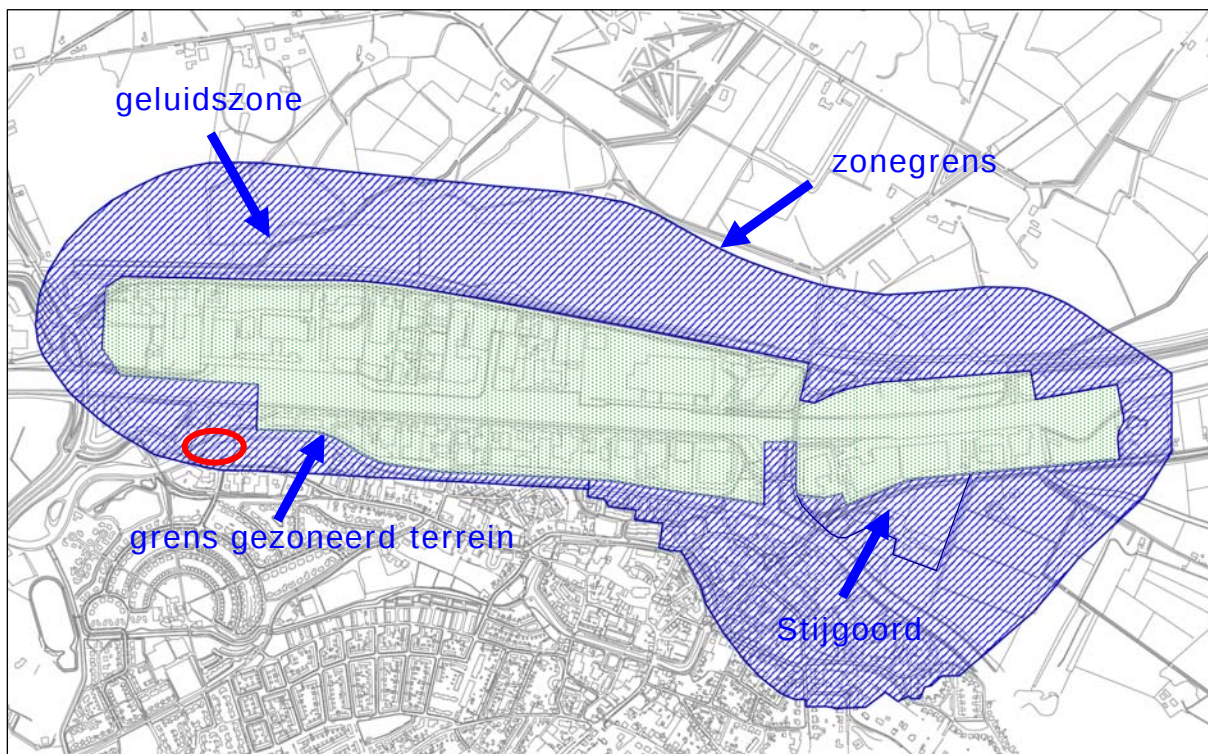
Wegverkeerslawaaï

Hoewel het plangebied grenst aan de Larenseweg, een gezoneerde weg in het kader van de Wgh, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk

Op het plangebied en in de bijbehorende gebouwen worden immers geen geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) mogelijk gemaakt.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van het gezoneerde bedrijventerrein "Hanzeweg-Kwinkweerd-Goorseweg" (zie bijgaande figuur). De geluidszone van dit terrein is door de gemeenteraad van Lochem op 25 augustus 1986 vastgesteld, waarna GS dit besluit op 22 april 1987 hebben goedgekeurd. De Wet geluidhinder maakt de zonering verplicht omdat er zogenaamde 'grote lawaaimakers' op het bedrijventerrein aanwezig zijn. Dit zijn de mengvoederfabrieken, asfalt- en betonbedrijven en het zuivelbedrijf.



Grens gezoneerd bedrijventerrein, inclusief geluidszone en zonegrens, met ligging plangebied

De gemeente moet er sindsdien voor zorg dragen dat de totale geluidsproductie van de bedrijven op het gezonde bedrijventerrein (dus de Goorsegweg, Hanzeweg en de Kwinkweerd) ter plaatse van de zonegrens niet hoger wordt dan 50 dB(A).

Binnen vastgestelde geluidszone uit 1986 mag zonder meer geen nieuwe geluidgevoelige functies, zoals wonen of een zorginstelling, worden gesitueerd. Omdat ook het plangebied in z'n geheel binnen de geluidzone ligt, wordt op de plankaart en in de planregels bepaald dat binnen het gebied dat is aangeduid met 'geluidzone-industrie' geen geluidgevoelige voorzieningen zijn toegelaten (zie ook artikel 7 van de planregels).

5.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving 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. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

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

De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is (bron: Regeling NIBM):

- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige Verkeersverdeling

De bruto vloeroppervlakte (bvo) is volgens NEN 2580 "*de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.*"

Met andere woorden: het gaat om de som van de vloeroppervlakten van alle binnenruimten van een gebouw. Bij een kantoorlocatie worden de bvo's van alle afzonderlijke kantoren bij elkaar opgeteld.

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. Waar in zo'n 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. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn

aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee kantoorgebouwen. De kantoorruimte zal maximaal ca. 3.900 m² bvo bedragen. Daarmee valt het project ruim onder de NIBM-grens voor kantoren (100.000 m² blijven). Daarmee is aangetoond dat het project NIBM is en er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

Teven is het besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing voor de onderhavige situatie, omdat kantoorruimte niet wordt aangemerkt als gevoelige bestemming.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

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 moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in de circulaires "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Ministerie VROM bereidt een

nieuw Besluit buisleidingen voor dat deze Circulaires binnenkort zal vervangen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

In het kader van het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Hanzeweg 8-9' is door het Projectbureau Externe Veiligheid Regio Stedendriehoek een uitgebreid advies voor externe veiligheid uitgebracht. Hoewel dit advies is toegespitst op de ontwikkeling van het gemeentehuis, is een aantal aspecten genoemd die ook betrekking hebben op voorliggend bestemmingsplan. Het betreft vooral het onderdeel 'transport gevaarlijke stoffen' en zal uit het 'Advies Externe Veiligheid Bestemmingsplan Hanzeweg 8-9 te Lochem (25209)' grotendeels worden overgenomen.

Transport gevaarlijke stoffen

Gegeven de ligging van Lochem en de huidige infrastructuur is het transport van gevaarlijke stoffen nabij of langs het plangebied beperkt. Dit betreft het water-, weg-, spoor- en buisleidingentransport. De externe veiligheidsrisico's worden bepaald door het type gevaarlijke stof dat getransporteerd wordt en het aantal transporten op jaarbasis, onderscheiden naar stoftype.

Uit het rapport blijkt dat het transport over het Twentekanaal aangemerkt is als 'watertransport van gevaarlijke stoffen'. De berekende plaatsgebonden risicocontouren en het groepsrisico ter plaatse is echter nihil. Ditzelfde geldt voor het wegtransport over de N346 en N332 en het spoortransport.

Transport van gevaarlijke stoffen over het Twentekanaal

Binnen het definitief ontwerp Basisnet Water is het Twentekanaal aangemerkt als groene route (weinig transport). Echter uit berekeningen is gebleken dat er zelfs bij extreme groei van het transport er nagenoeg geen PR 10-6 contour op de oevers terecht komt. Er wordt voor het Basisnet Water dan ook geen categorieën en gebruiksruimte vastgesteld (geen limiet aan het transport). Toch is voor de belangrijke binnenvaartwegen een zogenaamd plasbrandaandachtsgebied (brandbare vloeistoffen) vastgesteld waarbinnen gemeenten terughoudend moeten zijn met het toevoegen van kwetsbare objecten. Voor het Twentekanaal is echter geen plasbrandaandachtsgebied aangewezen. Ook is verantwoording van het groepsrisico bij het Twentekanaal niet nodig.

Transport van gevaarlijke stoffen over de N346 en de Hanzeweg

Uit het rapport van SAVE blijkt dat er vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de N346 geen sprake is van een plaatsgebonden risico en dat het groepsrisico ter plaatse nihil is. Overigens ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van de N346. Op basis van het gegeven dat er over de N346 nauwelijks transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, kan er ook voor de Hanzeweg en Larenseweg van worden uitgegaan dat hier geen relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en dat er tengevolge hiervan geen sprake is van een plaatsgebonden en of groepsrisico.

Transport per spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour of invloedsgebied van een spoorlijn.

In bijgaande figuur is te zien dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Wel is er een buisleiding van de



*Ligging risicobronnen nabij het plangebied
Bron: Risicokaart Gelderland*

Nederlandse Gasunie aanwezig. De risicocontour van deze buisleiding is echter niet van toepassing op het plangebied.

5.4 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Bodem in relatie tot het plangebied

Door bodemadvies- en onderzoeksbureau Econsultancy b.v. is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport 'Verkennd Bodemonderzoek Larenseweg 70 te Lochem' (rapportnr. 10065665, 30 juli 2010) is als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten worden in onderstaande samengevat.

De bodem in het plangebied bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De grond is tot een diepte van maximaal 1,4 m - mv bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak roesthoudend.

Op basis van het bodemonderzoek moet geconstateerd worden dat de bodem op de locatie, plaatselijk zwak tot sterk vervuild is met PAK. De sterke PAK-verontreiniging is geconstateerd ter plaatse van het terreindeel direct ten westen van het woonhuis (boring A10). Verder zijn ter plaatse van het erf lichte verontreinigingen met cadmium, kwik, lood, zink en PCB aangetoond. De aangetoonde PAK- en metalenverontreinigingen bevinden zich boven de voor het gebied geldende achtergrondwaarden. In de bovengrond van het overige terreindeel en in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen.

Verder is er specifiek onderzoek gedaan naar de locatie ten westen van de huidige schuur, waar zich een puindemping bevindt. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk sterk verontreinigd is met zink en licht tot matig verontreinigd is met lood. Verder zijn ter plaatse van de puindemping en de directe omgeving ervan lichte verontreinigingen met cadmium, koper, kwik en PAK aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat deellocatie A als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de aangetoonde verontreinigingen, verworpen. De vooraf gestelde hypothese, dat deellocatie B als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de aangetoonde verontreinigingen bevestigd.

Geadviseerd wordt om, voorafgaand aan de geplande herontwikkeling, een nader bodemonderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met PAK, lood en zink, ter plaatse van boring A10 en sleuf B04.

Opgemerkt wordt dat de horizontale omvang van de sterke verontreiniging ter plaatse van sleuf B04 reeds deels in beeld is gebracht.

5.5 Water

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden in hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere veiligheid (tegen overstromingen), waterkwaliteit en waterkwantiteit. Ook de zuivering van afvalwater is een primaire taak van het waterschap.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden (infiltratie) of wordt geborgen alvorens er wordt afgevoerd op het watersysteem.

Beleidskader

Europees- en rijksbeleid

De Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit.

Water is daarmee één van de ordenende principes geworden in ruimtelijke ordening met de volgende uitgangspunten:

1. Ruimte voor water in verband met veiligheid, zoetwaterbeheer en voorkomen wateroverlast;
2. Water als ordenend principe in de functietoekenning;
3. Water ter vergroting van belevingswaarde en creëren functiecombinaties;
4. Water als randvoorwaarde bij inrichting en beheer.

Het waterbeleid is daarbij gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal.

Concreet betekent dit dat hemelwater in eerste instantie zo veel mogelijk vastgehouden moet worden door infiltratie in de bodem. Daar waar dat onvoldoende mogelijk is, dient het water zo veel mogelijk geborgen te worden in retentievoorzieningen (bijvoorbeeld oppervlaktewater). Pas als ook dat niet

toereikend is, komt het afvoeren van hemelwater in beeld. Met name voor het vasthouden en bergen van water is ruimte noodzakelijk en ligt er een sterk verband met het stedenbouwkundig plan.

Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt “stand still - step forward”. Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het provinciale Waterhuishoudingsplan (2005).

In dit plan is aan het water in diverse functies (deelgebieden) toegekend. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan maakt deel uit van ‘*functie V – stedelijk gebied*’. De functie stedelijk gebied heeft betrekking op de bebouwde kom. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

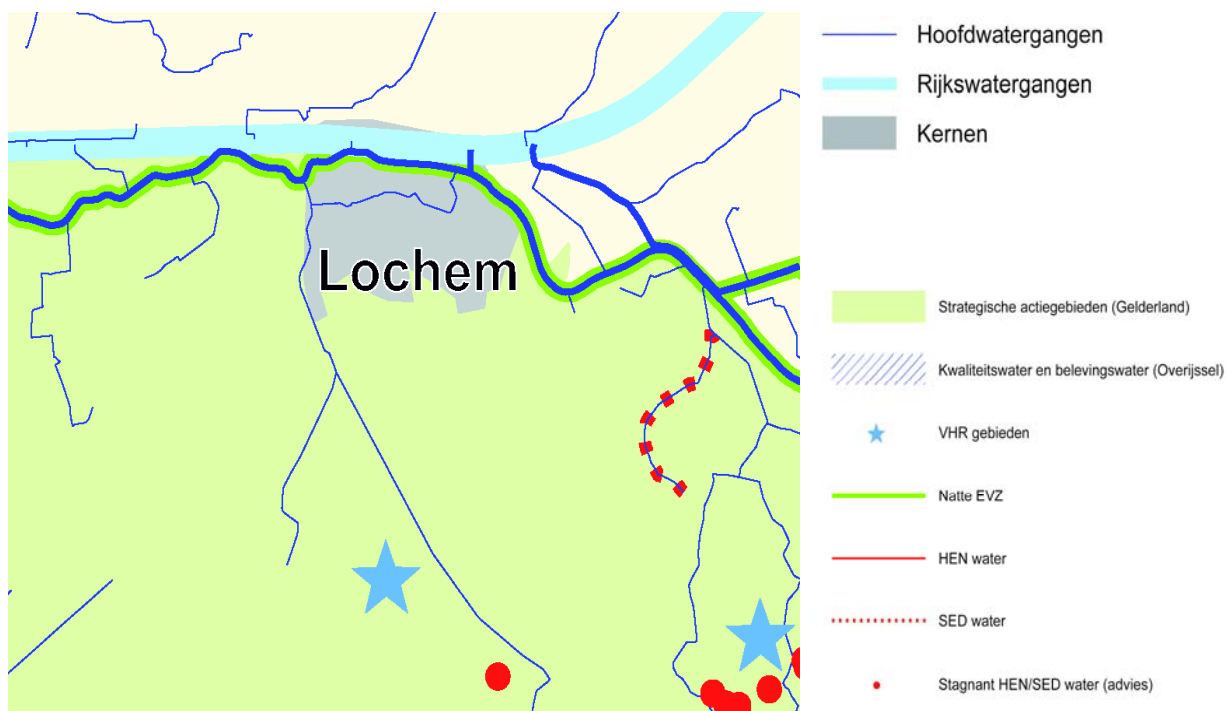
- Het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- De ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- Het voorkomen van zettingen;
- Het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- Het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering.

Regionale plannen waterbeheerders

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een waterbeheerplan opgesteld (Waterbeheerplan 2007-2010, december 2006). Dit plan bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap en geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. Hierbij wordt op een viertal aspecten nader ingegaan, te weten:

1. *Schoon water*: Werken aan het bereiken en in stand houden van een goede kwaliteit van het oppervlaktewater;
2. *Levend water*: Het bereiken en in stand houden van een goede ecologische kwaliteit van de watersystemen;
3. *Functioneel water*: Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer;
4. *Uitvoering*: Het realiseren van een effectieve en efficiënte uitvoering van het beleid.

Het watersysteem dient daarnaast optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van het gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.



Bijzondere gebieden en functies

Bron: Waterbeheerplan 2007-2010, Waterschap Rijn en IJssel

De keur van het waterschap vormt het juridische instrument voor de uitoefening van de waterkwantiteitstaak. Het waterschap is bevoegd gezag ten aanzien van vergunningen voor het aan- en afvoeren van water, lozingen en onttrekkingen in relatie tot het peilbeheer.

In de Keur is vastgelegd welke situaties verboden zijn en voor welke situaties ontheffing door het waterschap mogelijk is.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het onderhavige plangebied ligt in het noorden van de kern Lochem en wordt ten noorden begrensd door de watergang de Berkel. Ten noorden van de Berkel ligt het Twentekanaal. Door de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zal de verharding in het plangebied toenemen. Het plangebied is momenteel een grasveld en zal door de nieuwe ontwikkeling verhard worden voor 100 parkeerplaatsen en twee kantoorgebouwen.

Berkel

De Berkel vormt de noordgrens van het plangebied en heeft hierdoor invloed op het gebied. De Berkel zelf is een belangrijk element in de (natte) verbinding van oost naar west op regionaal niveau. Bij Lochem ontmoet deze rivier echter een aantal barrières voor de natuur, al is de noordzijde beplant. Omdat ook het Twentekanaal bij Lochem geen tot weinig natuur in het water en langs de oever kent, is het belang van een zo natuurlijk mogelijke inrichting van de Berkel ten zuiden van het bedrijventerrein Hanzeweg groot. Het waterschap kan hierin een positieve rol en bijdrage in hebben. Langs de Berkel is vanaf Lochem richting Zutphen immers al een groot deel van de Berkel natuurvriendelijk ingericht. Vanaf 2000 zijn al verschillende projecten uitgevoerd. Naast flauwe oevers zijn ook enkele plas-dras oevers aangelegd. Deze plekken vormen een ideale leefomgeving voor water afhankelijke soorten. Om de natuurlijke ontwikkeling ook in het binnenstedelijk deel

mogelijk te maken wordt voor de Berkel een separaat bestemmingsplan opgesteld.

Twentekanaal

In het kanaal zijn of worden op allerlei plaatsen natuurlijke oevers aangelegd. Ter hoogte van het gebied tussen de twee bruggen, wordt dit over een lengte van bijna 2 kilometer aan beide zijden achterwege gelaten. Juist hier loopt de Berkel evenwijdig en dichtbij het kanaal. Het ontbreken van natuur in dit deel van het kanaal kan deels gecompenseerd worden door het versterken hiervan in de Berkel.

Water in relatie tot het plangebied

Door adviesbureau Civicon b.v. zijn de ruimtelijke gevolgen van het bouwplan met betrekking tot het aspect water in beeld gebracht. Deze 'watertoets' is als bijlage 3 bij deze plantoelichting gevoegd. In onderstaande worden de belangrijkste resultaten samengevat.

Hierbij speelt de zogenaamde watertoetstabel, waarin relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's inzichtelijk zijn gemaakt, een belangrijke rol.

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema

THEMA	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
<i>Veiligheid</i>	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
<i>Riolering en Afvalwaterketen</i>	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
<i>Wateroverlast (oppervlaktewater)</i>	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee
<i>Grondwateroverlast</i>	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Ja Nee Nee Nee
<i>Oppervlakte-waterkwaliteit</i>	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
<i>Grondwaterkwaliteit</i>	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
<i>Volksgezondheid</i>	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden 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
<i>Verdroging</i>	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
<i>Natte natuur</i>	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja Nee
<i>Inrichting en beheer</i>	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?	Ja Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
<i>Recreatie</i>	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in	Nee

	beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	
<i>Cultuurhistorie</i>	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Riolering en Afvalwaterketen

In de bestaande situatie is op de planlocatie een woning gesitueerd, deze woning is aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel gelegen in de berm van de Larenseweg.

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. In de uitwerking van de bouwplannen zal in overleg met het waterschap, aandacht besteed moeten worden aan de benodigde afvoer van afvalwater naar het bestaande stelsel van Lochem. Het hemelwater wordt geborgen in het plangebied.

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met ca. 3.120 m². Om wateroverlast nu en in de toekomst te voorkomen wordt het hemelwater niet afgekoppeld volgens het bestaande rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld.

Volgens het hydrologisch onderzoek (bijlage 2) wordt geadviseerd om de rijbaanverharding uit te voeren als waterbergende verharding. Deze vorm van waterberging is goed inpasbaar in het huidige stedenbouwkundigplan. Gezien de bodemopbouw heeft berging in de toplaag van de bodem de voorkeur. Uit het geohydrologisch onderzoek blijkt dat de k-waarde (doorlatendheid van de bodem) in deze toplaag het hoogst is. Het hemelwater dat op een dergelijke (waterbergende) verharding valt, zakt door de stenen of de voegen weg, naar de funderingslaag onder de verharding, die gelijk als bergingslaag functioneert. De funderingslaag bestaat uit grof gebroken materiaal met een hoog percentage holle ruimte dat omhuld is met een filterdoek. Het funderingsmateriaal wordt vaak geënt met bacteriën die verontreinigingen, zoals PAK's en minerale olie, afbreken.

Een oppervlak van minimaal 1.520 m² is benodigd om in voldoende bergingscapaciteit te voorzien. Het hemelwater afkomstig van de twee bedrijfsgebieden kunnen ondergronds worden aangesloten, waarbij wordt aangetekend dat de afvoer in dat geval niet als pluvia-hemelwatersysteem kan worden uitgevoerd.

In samenspraak met het waterschap dient dit verder uitgewerkt te worden.

Grondwateroverlast

De infiltratiemogelijkheden worden op hoofdlijnen bepaald door:

- Doorlatendheid van de bodem;
- De optredende grondwaterstanden.

In het plangebied bevinden zich slecht doorlatende lagen. Om grondwateroverlast in de toekomstige situatie te voorkomen kunnen de volgende maatregelen worden genomen; verticale drainage en/of het doorbreken van deze slecht doorlatende laag.

In het betreffende onderzoek wordt aangegeven dat het maaiveld van het plangebied varieert van ca. 10,9 m tot 12,6 m +NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt in het plangebied 10,83 +NAP. Aangezien

voor de realisatie van de twee gebouwen uitgegaan moet worden van een ontwateringsdiepte (verschil tussen maaiveld en gemiddeld hoogste grondwaterstand, GHG) van 1 meter dient het bouwpeil minimaal gelijk te zijn aan 11,83 m +NAP. Dit betekent dat het maaiveld op een aantal plekken in het plangebied iets opgehoogd moet worden.

Natte natuur

Het plangebied bevindt zich in of nabij de Ecologische Verbindingszone (EVZ) van de Berkel, (model Winde). Model Winde bestaat uit een corridor met stapstenen, waarin het herstel van stromende wateren (zoals een beek of rivier) centraal staat. Bedoeling is dat de Berkel geschikt wordt gemaakt als corridor zodat Windes en andere vissen vanaf stroomafwaarts gelegen leefgebieden kunnen trekken naar stroomopwaarts gelegen paaigebieden. De gehele waterfauna, van eendagsvlieg tot ijsvogel, profiteert van dit model.

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied zijn geen belemmering voor de verdere uitvoering van de EVZ langs de Berkel, zolang er geen hemelwater geloosd wordt op de Berkel zonder gebruikt te maken van een bodempassage

De bestaande oever inclusief het schouwpad zullen onaangetast blijven in de nieuwe ontwikkelingen.

Inrichting en beheer

Nabij het plangebied, noord en westzijde, bevindt zich de primaire watergang De Berkel. De Berkel is in beheer van het waterschap Rijn en IJssel.

Conclusie

- Het bestaande maaiveld moet worden opgehoogd (het bouwpeil dient minimaal te liggen op 11,83 +NAP);
- De doorlatendheid van de bodem is matig tot slecht te noemen;
- Voor het aan te leggen systeem gelden de bergingseisen van $T=10 + 10\%$ (bestaand verhard oppervlak) en $T=100 + 10\%$ (extra verhard oppervlak). Dit staat voor een bergingseis overeenkomstig met een regenbui die statistisch gezien 1x per 10 of 100 jaar valt + 10% klimaatsverandering. Deze bui (het hemelwater) moet geborgen worden binnen het plangebied;
- Voor het bergen van de bergingseis is een verhard oppervlak ter grote van 1.520 m² noodzakelijk (114 m³);
- Uitgegaan wordt van een infiltratievoorziening in de vorm van waterbergende verharding als verharding voor de rijbaan;
- De definitieve keuze omtrent het toe te passen afkoppelsysteem en de verdere uitwerking van het waterhuishoudingsplan gebeurt in overleg met de waterbeheerders;
- De waterhuishoudkundige en civieltechnische uitwerking dient eveneens nog plaats te vinden.

5.6 Ecologie

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

Toets in het kader van gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Toets in het kader van soortenbescherming

De toets in het kader van soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld:

Categorie 1:

algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).

Categorie 2:

soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.

Categorie 3:

zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan **alle** volgende criteria:

- én - er sprake is van een in de wet genoemd belang
- én - er geen alternatieven zijn
- én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis

van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet per se noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Ecologie in relatie tot het plangebied

Door 'Zoon buro voor ecologie is voor het gebied een 'Quick scan natuur Larenseweg 70 Lochem' (bijlage 3) opgesteld.

Aangeven wordt dat het plangebied zelf niet is aangewezen als een beschermd gebied in de zin van de Natuurbeschermingswet.

Wel grenst het plangebied aan de oevers van de Berkel. De Berkel is aangewezen als Ecologische Verbindingszone (EVZ) voor natuur van een kleine rivier.

De gemeente is overigens samen met het Waterschap Rijn en IJssel gestart met het project "Beleef de Berkel". Hierin wordt de ambitie beschreven om de Berkel en zijn directe omgeving een meer natuurlijke inrichting te geven, waardoor ook de recreatieve aantrekkelijkheid toeneemt.

In het kader van de quickscan is op 13 en 14 juli 2010 een veldinventarisatie uitgevoerd.

Op dit moment vormt het plangebied een groen gebied direct naast de brug over de Berkel. De brug zorgt voor frustratie van de natuurlijke verbindingsfunctie langs de Berkel. Dieren en planten vinden in het plangebied echter een 'safe haven' vóór en ná het passeren van de brug. Aan de andere kant van de brug ligt een zeer goede en natuurlijke vluchthaven.

Hoewel de woning mogelijkheden biedt voor een vleermuisverblijfplaats en het bijbehorende erf geschikt is voor broedvogels en bijzondere planten van grasland, zijn er alleen twee jagende Laatvliegers in de avond boven het weilandje aangetroffen. Er is geen verblijfplaats van vleermuizen in het gebouw. De randen van het weiland zijn schraal en bloemrijk, maar er komen geen beschermde plantensoorten voor.

De oever van de Berkel, het naastliggende schouwpad en de perceelsrand met knotwilgen zijn samen het meest natuurlijke gedeelte van het terrein.

Gevolgen van het plan voor de natuurwaarden

Door de voorgestelde ontwikkeling wordt de functie als veilige stapsteen teniet gedaan. Het plangebied wordt grotendeels verhard, waardoor er op het terrein zelf nagenoeg geen mogelijkheid voor natuur zal zijn.

Indien de knotwilgenrij gehandhaafd blijft, dan wordt echter het meest natuurlijke gedeelte van het terrein gespaard. Voorwaarde is wel dat deze knotwilgen, net als nu, in een natuurlijke ondergroei staan (bloemrijk grasland).

In de quickscan wordt aanbevolen om in de westelijke hoek van het terrein, nabij de brug, een groene voorziening te treffen. Hierin kan berging van regenwater en een verbindingsfunctie voor dieren en planten, gecombineerd worden. Tevens wordt aangegeven dat een groenzone langs de noordzijde van het perceel noodzakelijk is om plaats te blijven bieden aan de wilgen langs de oever van De Berkel.

Hierop is in het bestemmingsplan in het noorden van het plangebied de bestemming 'Groen' opgenomen.

Zorgplicht

Tot slot wordt opgemerkt dat voor alle soorten de zorgplicht uit de Flora- en faunawet geldt. Dat betekent dat alle ingrepen op zodanige wijze moeten plaatsvinden dat de schade aan soorten beperkt wordt. Zo moet bij de uitvoering rekening worden gehouden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd en overwintering). Alle soorten die bij de uitvoering worden aangetroffen moeten worden verplaatst of beschermd zodat ze behouden blijven. Daarbij dient dan deskundige begeleiding aanwezig te zijn. Deze deskundige dient bij de sloop oeropbaar te zijn.

5.7 Archeologie

Algemeen

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar waarden aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen

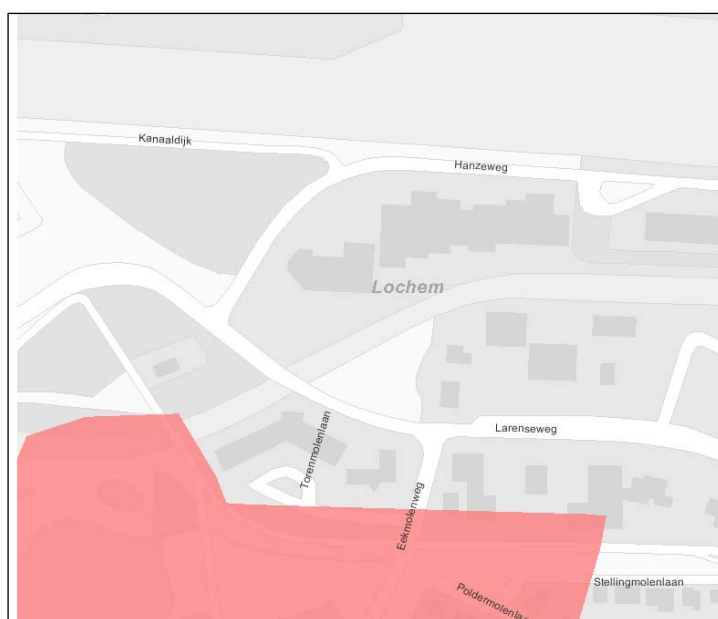
plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologie in relatie tot het plangebied

In de plantoelichting van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn. Globaal bureau onderzoek moet uitwijzen of het gebied mogelijk archeologische waarden kan bevatten.

De provincie Gelderland heeft samen met de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht.

Aan de hand van deze 'Archeologische Monumenten Kaart van Gelderland' kan worden geconcludeerd dat er in het plangebied geen gronden met archeologische waarden bekend en/of aanwezig zijn. Daarnaast is het gebied niet aangewezen als een gebied met een hoge, danwel middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In voorliggend bestemmingsplan wordt derhalve geen nadere bescherming ten behoeve van archeologische waarden opgenomen.



Legenda

■ Archeologisch monument

Archeologische verwachtingswaarde

■ Hoog

■ Middel

*Archeologische (verwachtings)waarden
Bron: Provincie Gelderland, datahotel*

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie “Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008” (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)” van het Ministerie van VROM en “Op de digitale leest”, standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan “Larenseweg 70 Lochem” is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2009), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. Voor de inrichting van het terrein is gebruik gemaakt van de ingemeten situatietekening, zoals aangeleverd door L.B.A. bv. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de positionering van kantoor 1 iets gewijzigd ten opzichte van de tekening zoals deze door L.B.A. bv. is aangeleverd, zodat het gebouw binnen de kadastrale grenzen (en daarmee de plangrens) valt. Reden is dat voor het opstellen van het bestemmingsplan de kadastrale grenzen uit het rijksdriehoekstelsel worden aangehouden.

De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2008 gebruikt. 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;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning.

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

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2008.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande groene zone langs de Berkel.

Artikel 4 Kantoor

Het gehele terrein heeft de bestemming 'Kantoor' gekregen. In de begrippen is de definitie van een kantoor omschreven. Naast de bijbehorende bebouwing, erven, terreinen en voorzieningen (waaronder begrepen parkeervoorzieningen) zijn ook nutsvoorzieningen groen en water toegestaan. De gebouwen moeten binnen de bouwvlakken worden opgericht. Voor wat betreft de maximale bouwhoogte is de aangeduide hoogte op de verbeelding (de plankaart) maatgevend.

Daarnaast is aangegeven dat minimaal een parkeernorm van 2,5 pp per 100 m² bvo kantoorruimte in acht genomen moet worden.

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de onderkeldering van gebouwen zijn nadere bouwregels opgenomen, zoals de maximale bouwdiepte en de situering daarvan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 11, welke geldt in aanvulling op de algemene regel die in artikel 7.10 van de Wro is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Hierin zijn algemene regels vanwege de geluidzone rond het gezoneerde industrieterrein “Hanzeweg-Kwinkweerd-Goorseweg” opgenomen. Nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, zijn hier alleen toegestaan als kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

Ook voor de ontheffingsregels geldt dat in artikel 9 van de planregels een algemene ontheffingsregel is opgenomen. In de algemene ontheffingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Deze procedureregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat ontheffing alleen mogelijk zijn gemaakt voor kleine niet ingrijpende zaken is afgeweken van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In plaats van 6 weken ligt een ontheffing 2 weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen tegen de ontheffing naar voren worden gebracht. Hier is een afweging gemaakt tussen de belangen van de aanvragers van een ontheffing en de belangen van de mensen die daardoor worden geraakt.

Artikel 11 Overige regels

Hier is de voorrang van het bestemmingsplan boven de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening geregeld. Maar voor een aantal bepalingen in de bouwverordening zoals die ten aanzien van parkeren en laad- en losmogelijkheden bij gebouwen is een uitzondering gemaakt. Op de hier genoemde punten vult de bouwverordening aan. Het was de bedoeling om deze regeling in artikel 9 van de Woningwet te wijzigen zodat het niet meer nodig is dit in het bestemmingsplan op te nemen. Vooralsnog laat deze wijziging echter nog op zich wachten. Daarom is deze regeling hier in het bestemmingsplan opgenomen.

Artikel 12 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort 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 ontwerp bestemmingsplan. 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 kunnen worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het gaat in voorliggend bestemmingsplan om een particulier initiatief, waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Ook de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer.

Het voorgaande betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8 VOOROVERLEG

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Als gevolg van de beoogde planontwikkeling is vooroverleg, ex artikel 3.1.1 Bro, gevoerd.

In dit kader heeft het waterschap Rijn en IJssel aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf, waarbij nog wel een aantal opmerkingen, c.q. aandachtspunten is geplaatst.

Zo verwijst overlegpartner naar de 'Legger van de Berkel' die aangeeft dat de maximale waterstand (behorende bij een afvoer die eens per honderd jaar voorkomt) die op de Berkel is te verwachten ongeveer 11,39m+NAP bedraagt. Met een bouwpeil van minimaal 11,83m+NAP is er dus voldoende speling in geval van extreme situaties.

Tevens geeft overlegpartner aan dat in de waterparagraaf wordt benoemd dat de Berkel een SED-watgang is (Specifiek Ecologische Doelstelling). Dit is niet het geval. De beschrijving over de natte EVZ klopt wel.

Tot slot wordt opgemerkt dat het opvangen van hemelwater in waterbergende verharding een oplossing is. Uit de berekeningen blijkt dat er ongeveer 35mm statische berging wordt aangelegd. Bij het ontwerp dient dan wel goed nagedacht te worden over de effecten van een T=100+10% bui en bijvoorbeeld berging op maaiveld. Dynamische berekeningen waarbij de helft van de T=100+10% neerslag infiltreert zijn meer droomscenario's. Tot slotte is beheer en onderhoud een belangrijk aandachtspunt bij dergelijke voorzieningen en het lange termijn-functioneren ervan.

Bovengenoemde opmerkingen hebben, los van een kleine tekstuele aanpassing, geen inhoudelijke consequenties voor het plan en worden voor kennisgeving aangenomen.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Larenseweg 70 Lochem' heeft van 2 september tot en met 13 oktober 2010 ter visie gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Het bestemmingsplan zal dan ook, op een kleine tekstuele aanpassing na, ongewijzigd worden vastgesteld.