

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
LEICHELWEG 8-14 LOCHEM
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.336
IDnr. : NL.IMRO.0262.loLeichelweg8tm14-BP41
Datum : oktober 2018
Versie : 2
Auteurs : mRO b.v..
Vastgesteld d.d. : 1 oktober 2018 / besluitnr. 2018-115730

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	9
2.3	VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN	10
3	BELEIDSKADER.....	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	14
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	GELUID	17
4.2	LUCHTKWALITEIT	17
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	19
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	21
4.5	BODEM	23
4.6	WATER	24
4.7	ECOLOGIE	27
4.8	ARCHEOLOGIE	29
4.9	CULTUURHISTORIE	31
5	JURIDISCHE ASPECTEN	32
5.1	INLEIDING.....	32
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	33
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	33
6	UITVOERBAARHEIDEID	37
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

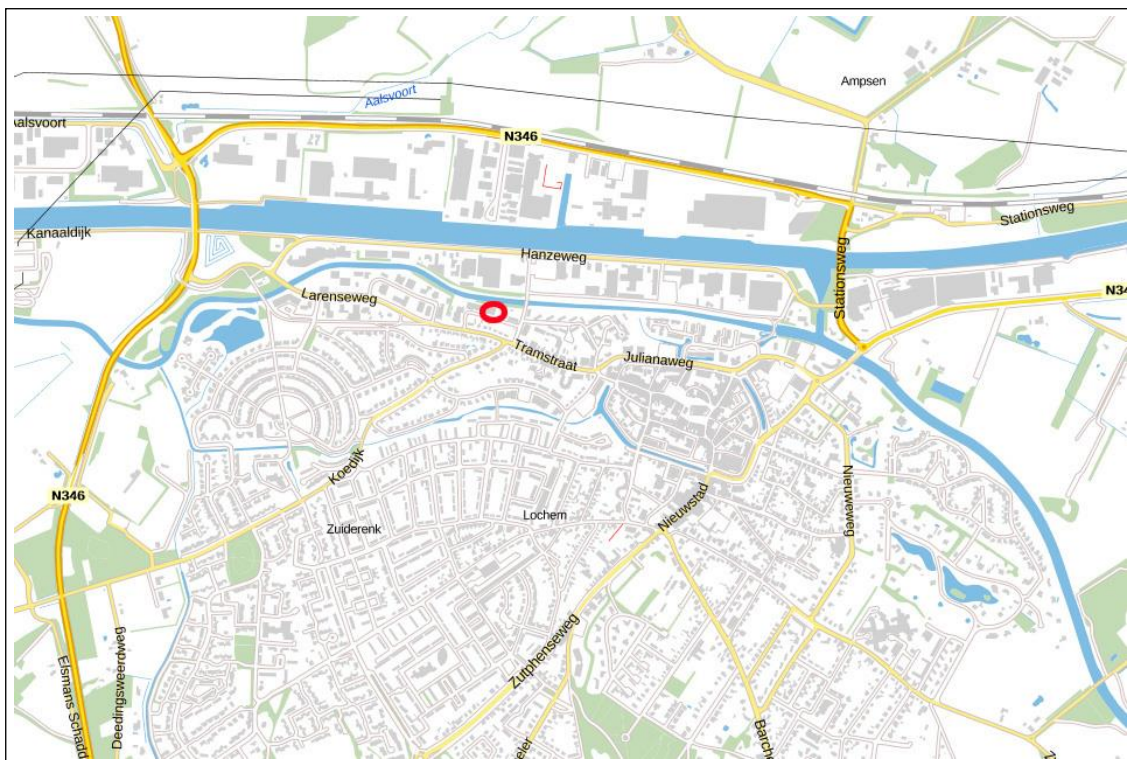
Op het perceel aan de Julianaweg 9 in Lochem is momenteel Country Lochem gevestigd, een winkel voor hoofdzakelijk ruitersportartikelen en outdoor(kleding). Het perceel grenst in het (noord)oosten aan de locatie van de voormalige gasfabriek, ook wel Julianaterrein genoemd. Specifiek voor dit Julianaterrein is een plan opgesteld dat voorziet in de realisering van een supermarkt. Het betreft in dit kader de verplaatsing van de bestaande Lidl-supermarkt aan de Prins Bernhardweg 11. Naast de realisering van een nieuwe supermarkt wordt het terrein opnieuw ingericht voor parkeervoorzieningen, zowel voor bezoekers van de nieuwe supermarkt alsook voor bezoekers van de binnenstad. Het perceel aan de Julianaweg 9 maakt daarvan deel uit. Dit betekent dat Country Lochem verplaatst moet worden.

In dit kader is aan de Leichelweg 8-14, op ongeveer 400 meter ten oosten van de huidige winkel, een locatie gevonden. Het betreft een bestaand bedrijfspand dat momenteel vooral als opslag in gebruik is. Hoewel het pand zonder grootschalige (ruimtelijke) aanpassingen geschikt gemaakt kan worden, laat de huidige bedrijfsbestemming van het pand de beoogde detailhandelsfunctie niet toe. Om de verplaatsing van Country Lochem mogelijk te maken is een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Leichelweg 8-14 Lochem' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Lochem, grofweg tussen de Larenseweg en de waterloop de Berkel, en maakt deel uit van een gebied met kleinschalige bedrijvigheid. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Lochem, sectie E, nummer 4125 en heeft een omvang van ca. 1.300 m². De locatie wordt daarmee begrensd door de oevers van de Berkel in het noorden, bedrijfsbebouwing in het westen en braakliggende gronden in het oosten. De Leichelweg zorgt voor de begrenzing in het zuiden.

In bijgaande figuren (1 en 2) is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



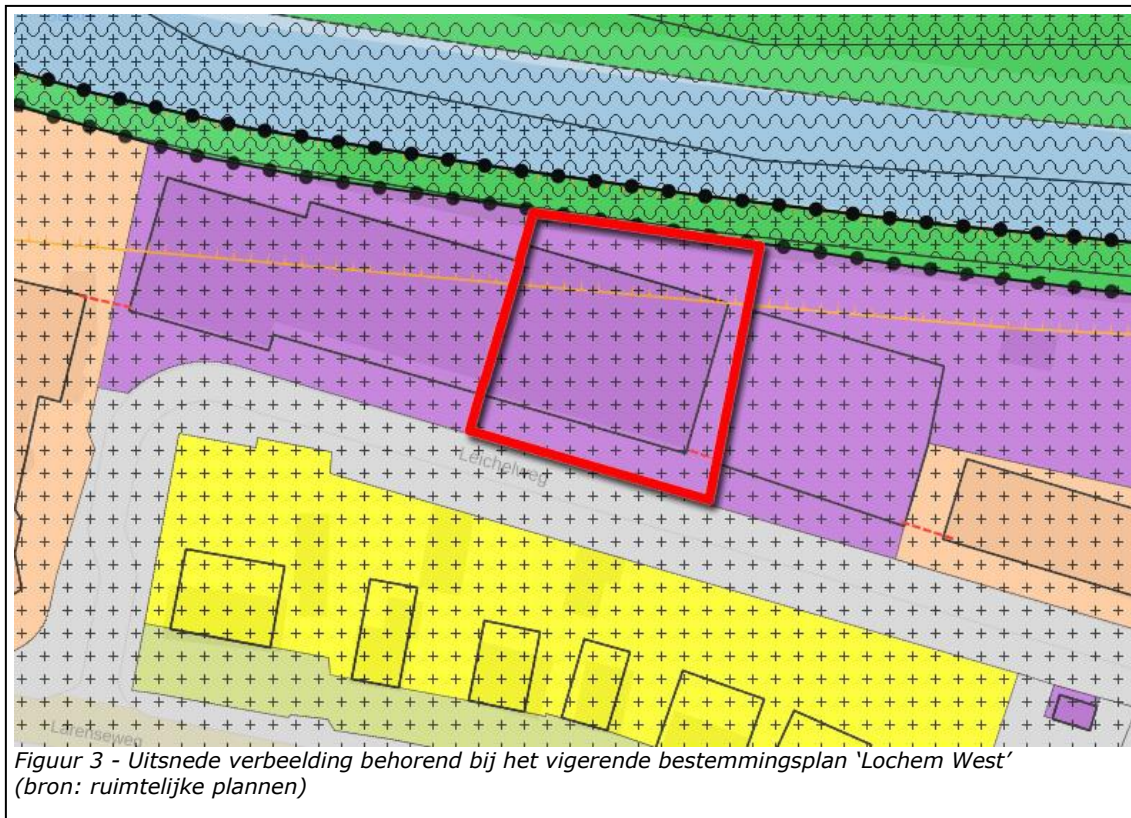
Figuur 1 - Globale ligging op een topografische kaart



Figuur 2 – Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto, i.c.m. de kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Lochem West' dat op 14 oktober 2013 door de raad is vastgesteld.



De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijf' als bedoeld in artikel 4 van de regels en zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën A en B van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel het bestaande bedrijf wat op het moment van de van de ter inzage legging aanwezig was. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Het op de verbeelding aangeduide bouwvlak mag volledig worden bebouwd met bedrijfsgebouwen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte hiervoor bedraagt 6 meter (zowel goot- als bouwhoogte) en zijn daarbij op de verbeelding aangeduid. Buiten het bouwvlak mag nog maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn. De gebouwen zijn hierbij uitsluitend toegestaan achter de op de verbeelding aangeduide 'gevellijn'. De goothoogte van deze 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. Verder zijn er diverse bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

Binnen het meest noordelijke deel van het perceel is bovendien nog de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' van toepassing. Binnen deze zone zijn

geen geluidgevoelige gebouwen en/of gebruik voor geluidsgevoelige functies toegestaan (wonen, onderwijs, ziekenhuis, verpleeghuis of andere gezondheidszorg) in verband met het nabijgelegen gezoneerde industrieterrein Hanzeweg – Kwinkweerd.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische waarde. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Bedrijf' hebben. Op gronden met deze bestemming is een winkel voor ruitersportartikelen en outdoor(kleding) niet mogelijk. Dit betreft immers detailhandel. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien en het gebruik van het perceel aan de Leichelweg 8-14 zodanig moet worden aangepast dat ook detailhandel is toegestaan. Daarmee kan de betreffende winkel verplaatst worden. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader kort toegelicht.

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

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

Ten slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, zowel van de bestaande situatie alsook voor de beoogde nieuwe situatie.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt op ca. 400 meter ten noordwesten van de historische kern van Lochem en direct ten zuiden van de waterloop de Berkel. De locatie maakt deel uit van een gemengd gebied ten noorden van de Larenseweg dat zich grofweg uitstrekt vanaf de Haalmansweg in het oosten tot aan de brug over de Berkel in het westen. Het betreft een gebied met vooral kleinschalige bedrijvigheid, kantoorfuncties en functies op het gebied van sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening die worden afgewisseld met (bedrijfs)woningen.

De opzet van het terrein aan de Leichelweg is relatief eenvoudig door een overzichtelijke ontsluiting en het ontbreken van hekken en andere begrenzingsen. De Leichelweg is namelijk als éénrichtingsweg vanaf de Larenseweg via de Haalmansweg te bereiken. In zuidwestelijke richting wordt weer aangesloten op de Larenseweg. Daarmee vormt het zowel in ruimtelijke alsook functionele zin een min of meer op zichzelf staand gebied, net als de nabijgelegen Hoefflingweg.



Figuur 4 – Huidig beeld van de Leichelweg, hoek Haalmansweg (bron: Google Streetview)

Doordat tussen de Leichelweg en de Larenseweg nog diverse woningen aanwezig zijn, wordt dit versterkt. Het betreft in dit kader woonbebouwing aan de Larenseweg, nummers 4 tot en met 24.

De Larenseweg is onderdeel van de hoofdontsluitingstructuur van Lochem en draagt zorg voor een goede verkeersontsluiting en bereikbaarheid van het westelijk deel van de kern Lochem. De groenstructuur wordt ter plaatse van het plangebied vooral gevormd door de nabijgelegen waterloop de Berkel en de bijbehorende groene oevers.

Binnen het plangebied zelf, de locatie Leichelweg 8-14, is bedrijfsbebouwing aanwezig die meer dan de helft van de gronden beslaat. Het bedrijfspand heeft een oppervlakte van ca. 725 m² en bestaat uit maximaal 2 bouwlagen zonder kap. Het pand is daarmee plat afgedekt. Zowel het pand alsook de direct aangrenzende gronden is momenteel vooral als opslag in gebruik. Aan de voorzijde van het gebouw wordt op eigen terrein geparkeerd.

Het gebouw binnen het plangebied sluit in het westen direct aan op bedrijfsbebouwing dat op het naastgelegen perceel aanwezig is. Hoewel deze bebouwing uit een bouwlaag bestaat, is er wel sprake van architectonische eenheid.

Bijgaande foto's in figuur 4,5 en 6 geven een indruk van de bestaande situatie van het plangebied en directe omgeving.



Figuur 5 – Huidig beeld op het pand aan de Leichelweg 8-14 (bron: Google Streetview)



Figuur 6 – Huidig beeld van de Leichelweg, gezien vanuit westelijke richting (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ruimtelijk en functioneel

Zoals reeds in de inleiding van dit bestemmingsplan is genoemd, is het de bedoeling dat op het perceel Leichelweg 8-14 Country Lochem wordt gehuisvest. Country Lochem is een winkel voor hoofdzakelijk ruitersportartikelen en outdoor(kleding) en is momenteel nog aan de Julianaweg 9 in Lochem gevestigd. De beoogde verplaatsing van Country Lochem is ingegeven door de beoogde herontwikkeling van het Julianaterrein. Voor dit terrein zijn er plannen ontwikkeld om een supermarkt te vestigen, waarbij de direct aangrenzende gronden opnieuw worden ingericht voor parkeervoorzieningen, zowel voor bezoekers van de nieuwe supermarkt alsook voor bezoekers van de binnenstad.

De bedoeling is dat het bestaande bedrijfsgebouw op het perceel Leichelweg 8-14 zodanig wordt aangepast dat deze geschikt is voor een detailhandelsfunctie. Het betreft in dit kader vooral een interne verbouwing. Er worden geen extra gebouwen opgericht. Met andere woorden, in ruimtelijke zin verandert er niets. De omvang en hoogte van de bebouwing blijft gelijk aan de huidige situatie. Omdat de beoogde functiewijziging binnen het plangebied uitsluitend is ingegeven door de verplaatsing van een bestaande winkel, worden winkels uit een andere branche niet toegestaan. Ditzelfde geldt voor de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de detailhandelsfunctie. Ook deze is afgestemd op de huidige locatie aan de Julianaweg 9 en bedraagt maximaal 567 m². Daarmee blijft het aantal vierkante meters detailhandel binnen de kern Lochem als gevolg van deze planontwikkeling gelijk. Omdat het bedrijfsgebouw op het perceel Leichelweg 8-14 ca. 725 m² groot is, kan een deel van het gebouw nog steeds voor opslag in gebruik worden genomen.

2.2.2 Verkeer en parkeren

De verkeersgeneratie van een winkel voor hoofdzakelijk ruitersportartikelen en outdoor(kleding) is lastig te vergelijken met de verkeersgeneratie van detailhandelsfuncties waarvoor op basis van de landelijke CROW-normen kencijfers zijn bepaald. Hoewel de beoogde functiewijziging een veranderende verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft, is vanwege de aard en omvang van het project duidelijk dat de verkeersafwikkeling zonder problemen via de Haalmansweg en vervolgens de Larensweg kan plaatsvinden. Na de functiewijziging van het bedrijfspand op het perceel Leichelweg 8-14 kunnen bezoekers van Country Lochem gebruik maken van de parkeergelegenheid die momenteel ook voor het huidige pand aanwezig is. De omvang van deze parkeergelegenheid komt overeen met de huidige parkeermogelijkheden aan de Julianaweg weg. Er is dus voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte. De functiewijziging is gezien vanuit dit aspect dan ook uitvoerbaar.

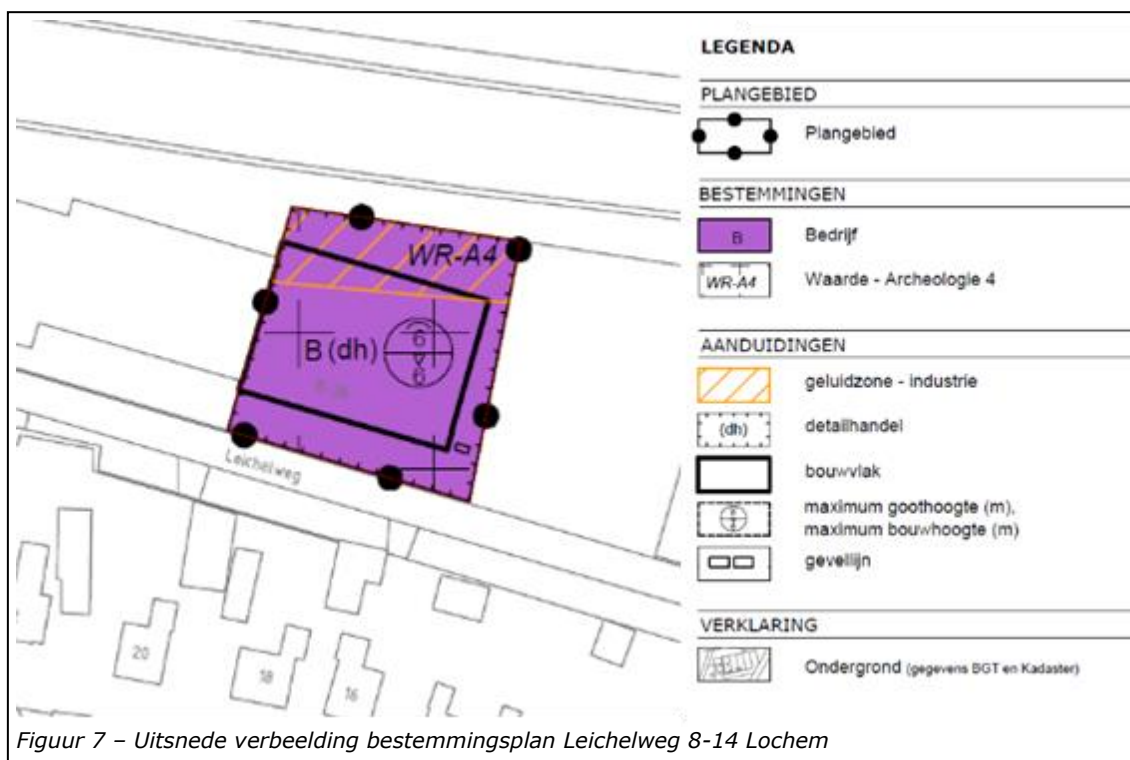
2.3 Vertaling in bestemmingsplan

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' en is voorzien van een bouwvlak, gelijk aan het geldende bestemmingsplan 'Lochem West'. Ditzelfde geldt voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen. Deze is op de verbeelding aangeduid en bedraagt 6 meter (zowel goot- als bouwhoogte).

Om de verplaatsing van Country Lochem naar dit perceel mogelijk te maken is ook een aanduiding 'detailhandel' opgenomen. Dit betekent dat de gronden en gebouwen ook voor een detailhandelsfunctie gebruikt mogen worden in de vorm van ruitersportartikelen en outdoor(kleding). Om er voor te zorgen dat er geen extra vierkante meters detailhandelsfunctie aan de 'markt' worden toegevoegd, wordt de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de detailhandelsfunctie gemaximeerd op 567 m², gelijk aan de huidige situatie van het perceel aan de Julianaweg.

Om dit ook in het bestemmingsplan te borgen is in artikel 3.4.3 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op grond van artikel 3.4.2 is het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de aanduiding 'detailhandel' uitsluitend toegestaan, indien voorafgaand aan de ingebruikname van winkel, eerst de exploitatie van de bestaande detailhandelsfunctie op de locatie Julianaweg 9 voorgoed is beëindigd.

In bijgaande figuur is een uitsnede van de verbeelding als onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.



3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, namelijk het verplaatsen van een winkel naar een bestaand (bedrijfs)gebouw in een binnenstedelijk gebied, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en het gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

1. Concurrerend

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

2. Bereikbaar

Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

3. Leefbaar en veilig

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

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

Met de verplaatsing van de winkel Country Lochem aan de Julianaweg 9 in Lochem naar het perceel Leichelweg 8-14 zijn niet direct nationale belangen in het geding.

Hierdoor is geen sprake van een Rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggende onderbouwing dient hiertoe.

Omdat de verplaatsing van de betreffende winkel niet gepaard gaat met een vergroting van het aantal vierkante meters, betreft het ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro en is een nadere onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

In het voorliggende bestemmingsplan is de verplaatsing planologisch mogelijk gemaakt door voor het perceel Leichelweg 8-14 de aanduiding 'detailhandel' op te nemen en in de regels expliciet alleen detailhandel in de vorm van ruitersportartikelen en outdoor(kleding) mogelijk te maken. Winkels uit een andere branche zijn daarmee niet toegestaan. Ditzelfde geldt voor de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de detailhandelsfunctie. Ook deze is afgestemd op de huidige locatie aan de Julianaweg 9 en bedraagt maximaal 567 m². Daarmee blijft het aantal vierkante meters detailhandel binnen de kern Lochem als gevolg van deze planontwikkeling gelijk.

Bovendien is in dit plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat er geen extra vierkante meters detailhandelsfunctie worden toegevoegd. Op grond van artikel 3.4.2 is het gebruik van gronden een bouwwerken overeenkomstig de aanduiding 'detailhandel' uitsluitend toegestaan, indien voorafgaand aan de ingebruikname van de winkel, eerst de exploitatie van de bestaande detailhandelsfunctie op de locatie Julianaweg 9 voorgoed is beëindigd. Als niet aan deze verplichting is voldaan, is detailhandel in ruitersportartikelen en outdoor(kleding) op de locatie Leichelweg 8-14 in strijd met dit bestemmingsplan en derhalve niet toegestaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee wordt er van uitgegaan dat de beoogde ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc.

Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (januari 2018).

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Verstedelijking

Tot nu toe waren de rol en ambitie van de provincie rond stedelijke ontwikkelingen vooral gericht op het clusteren van groei, bereikbaarheid en het faciliteren van culturele voorzieningen, wonen en werken clusteren rond kernen en stedelijke clusters. Dit om een impuls geven aan geconcentreerde 'rode' stedelijke economische motoren en aan bescherming van andere meer 'groene en blauwe' waarden. Deze wens was ruimtelijk ingegeven en wordt aangeduid als 'bundelen en spreiden.' Deze aanpak wordt nu nadrukkelijk niet meer uitsluitend gekoppeld aan specifieke zones voor wonen, werken of landschappen, maar aan de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Deze ladder komt overeen met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Rijk, zie paragraaf 3.1.1 van deze plantoelichting.

Bundelen richt zich op benutten van de bestaande voorraad gebouwen en gronden in het stedelijk gebied en op mogelijke toevoegingen grenzend aan het stedelijk

gebied en nabij multimodale knooppunten. Er is een verschuiving van focus op nieuwbouw naar focus op beheer en vernieuwing van bestaand stedelijk gebied. Bundelen houdt rekening met de regionale vraag en samenhang, gebiedskwaliteiten, mogelijkheden en onmogelijkheden van de bestaande voorraad en de regionale structuur. Toch mag bundeling niet leiden tot het volbouwen van de stad en het stedelijk gebied, omdat dat ten koste gaat van de kwaliteit van het woon- en werkmilieu.

Specifiek voor het onderwerp detailhandel is het provinciale beleid erop gericht om overcapaciteit aan winkels terug te dringen. Dit voorkomt leegstand en aantasting van de sociale en economische vitaliteit van winkelgebieden in dorpen en steden.

Relatie met het plangebied

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem en de functiewijziging betrekking heeft op een bestaand gebouw, voldoet de ontwikkeling aan het provinciale beleid dat inzet op bundeling. Voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, in relatie tot het terugdringen van de overcapaciteit aan winkels, wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.

Gelet hierop is de verplaatsing van de winkel Country Lochem naar het perceel Leichelweg 8-14 in Lochem in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland. Ook van de Omgevingsverordening hebben verschillende actualisatierondes plaatsgevonden en heeft geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018).

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Relatie met het plangebied

Zoals reeds genoemd in paragraaf 3.1.1 gaat het in dit bestemmingsplan slechts om een verplaatsing / hervestiging van een bestaande winkel in hoofdzakelijk ruitersportartikelen en outdoor(kleding), zonder dat dit gepaard gaat met uitbreiding van het aantal vierkante meters detailhandel. Het betreft een verplaatsing binnen het bestaande stedelijk gebied van de kern Lochem. Zowel het type winkel (branche) alsook het aantal vierkante meters worden vastgelegd en zijn afgestemd op de huidige locatie aan de Julianaweg 9. Met een voorwaardelijke verplichting in artikel 3.4.2 van de regels is dit ook geborgd. Daarmee is er geen sprake van een verstoring van het winkelaanbod. Er is derhalve dan ook geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft. Verder vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijk afwegingskader voor onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het

buitengebied van de gemeente. Tot slot is het gemeentelijk beleid voor functieverandering van belang.

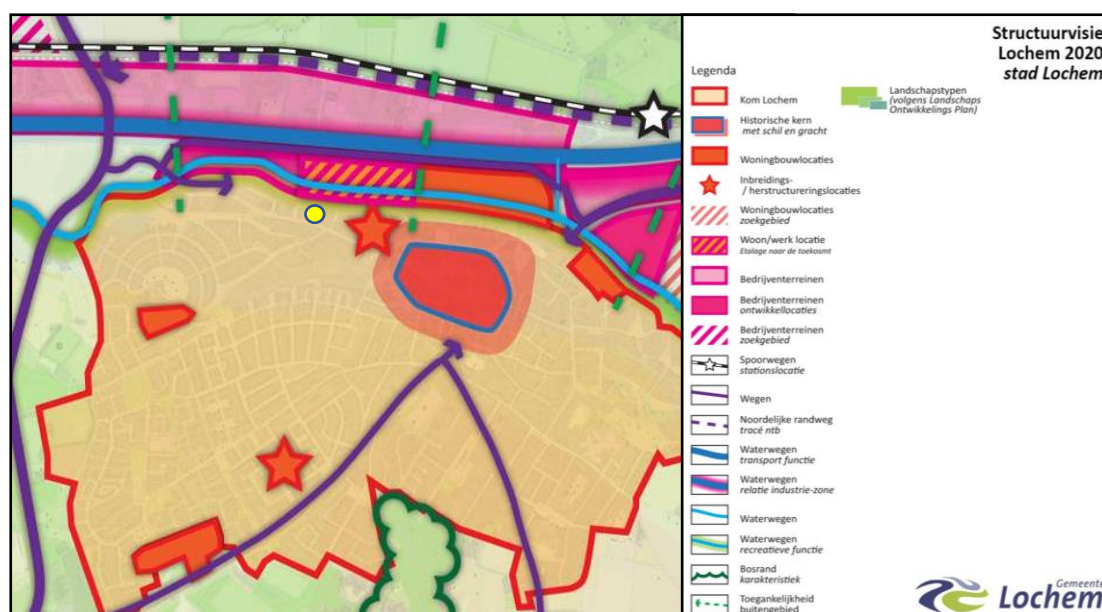
3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

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

- *Toekomstvisie 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is de Strategische Agenda. De acht punten uit deze agenda bevatten bepaalde ruimtelijke aspecten. Waar mogelijk is getracht hiermee een verbinding te leggen, zodat de toekomstvisie dan ook vertaald is in deze structuurvisie.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* en de *Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (2007)* vormen de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. In regionaal verband zijn voorts de ruimtelijke programma's voor wonen en werken bepaald.
- *Nota Mobiliteit Lochem (september 2008, gedeeltelijke herziening 2016)*. Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente.



Figuur 8 - Uitsnede Structuurvisiekaart voor de kern Lochem in relatie tot het plangebied (in geel)

Relatie met het plangebied

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als “Kom Lochem” (zie figuur 8). Hoewel het beleid voor wat betreft detailhandel er op is gericht om deze van buiten de oude kern naar het centrum te verplaatsen, heeft dit vooral betrekking op ‘passende middenstand’ zodat een bezoek aan de binnenstad van Lochem een bijzondere ‘winkelbelevens’ wordt. Country Lochem past niet geheel binnen die categorie. Dit is ook de reden dat de huidige winkel niet in het historisch centrum van Lochem is gevestigd. Daarmee wordt ook de verplaatsing / hervestiging naar het plangebied aan de Leichelweg aanvaardbaar geacht.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Geluid

4.1.1 Beleid en regelgeving

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen. Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

4.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

In het plangebied worden als gevolg van de beoogde planontwikkeling geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Met uitsluitend een functiewijziging van een bestaand bedrijfsgebouw zodat een detailhandelsfunctie mogelijk wordt gemaakt zijn namelijk geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh gemoeid.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het plangebied wel binnen de geluidzone ligt van het gezoneerde industrieterrein 'Kwinkweerd en Goorseweg'. Het betreft een klein deel van de gronden, in het uiterste noorden van het plangebied. Zoals genoemd worden er met het voorliggende plan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) toegestaan doen er zich wat dat betreft geen problemen voor. De betreffende geluidzone is wel als gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' op de verbeelding behorend bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Het betreft in dit kader veeleer een signaalfunctie.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur

(AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Omdat de Regeling NIBM niet de categorie 'detailhandel' kent, en er daarmee voor het plangebied geen getalsmatige grenzen toepasbaar zijn, dient op een andere wijze aannemelijk gemaakt te worden dat de bijdrage van het plan 'niet in betekende mate' is.

In dit kader is gebruik gemaakt van de zogenaamde NIBM-tool. Deze NIBM-tool is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil, ontwikkeld om voor relatief kleinere ruimtelijke plannen het effect op de luchtkwaliteit te bepalen. Hierbij wordt de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project getoetst aan de NIBM-grens.

Uit de NIBM-tool volgt dat de bijdrage van een project met een toename van 700 verkeersbewegingen sowieso nog onder de NIBM-norm blijft. Omdat er als gevolg van de beoogde detailhandelsfunctie binnen het plangebied slechts een fractie van dit aantal verkeersbewegingen wordt verwacht, is daarmee duidelijk dat voor deze functiewijziging geen nader onderzoek betreffende luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd.

Voorts is een winkel / detailhandelsfunctie in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de verplaatsing van de bestaande winkel Country Lochem, momenteel gevestigd aan de Julianaweg 9, naar het perceel Leichelweg 8-14 planologisch mogelijk gemaakt. Het betreft uitsluitend een functiewijziging van dit bestaande bedrijfspand, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht. Hiertoe wordt de geldende bestemming 'Bedrijf' uit het bestemmingsplan 'Lochem West' aangevuld met de aanduiding 'detailhandel'. Voor een detailhandelsfunctie geldt een richtafstand van 10 meter op basis van het omgevingstype rustige woonwijk en 0 meter wanneer wordt uitgegaan van een gemengd gebied.

Voor deze situatie in het plangebied kan worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied, aangezien in de zone tussen de Berkel en de Larenseweg op verschillende andere locaties sprake is van bedrijvigheid en wonen.

Echter, ook wanneer wordt uitgegaan van een type rustige woonwijk wordt voldaan aan voornoemde richtafstanden aangezien de dichtstbijzijnde woningen (gelegen

aan de Larenseweg) op meer dan 10 meter afstand van het plangebied zijn gesitueerd.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Lochem West' zijn bovendien bedrijfsactiviteiten uit categorie A en B van de bij de regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemening' toegestaan. Deze regeling wijzigt niet en wordt in het voorliggende bestemmingsplan 1 op 1 overgenomen.

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het gebruik van het perceel Leichelweg 8-14 voor een detailhandelsfunctie. Tevens worden er geen (andere) bedrijven in de omgeving in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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 dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

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

Wettelijk kader

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} - contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

Wel is het plangebied gelegen binnen het toxisch en brandbaar invloedsgebied (4000 meter) van de betreffende spoorweg. Daarom dient er op basis van het Bevt ingegaan te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Uit de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' blijkt dat wanneer het plangebied van een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter zone van een transportroute ligt en het besluit geen objecten toestaat voor verminderd zelfredzame personen, er sprake is van een standaard externe veiligheidssituatie. Voor deze situaties wordt onderstaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd.

Maatgevende scenario's

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en dat van toxische vloeistoffen/gassen ligt, zijn een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Onderstaand is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Conclusie

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid.

(bron: Veiligheidsregio Achterhoek)

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Bodem**4.5.1 Wettelijk kader**

In het kader van een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op

de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

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

4.5.2 Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

In het verleden werd op het perceel aan de Haalmansweg 1, gelegen binnen de strook langs de Berkel ten westen van de Haalmansweg, bodemverontreiniging geconstateerd. Voorafgaand aan de herontwikkeling van dit terrein, waar het bestaande bedrijfspand binnen het plangebied het resultaat van is, is de bodem gesaneerd.

Omdat met het voorliggende plan uitsluitend een functiewijziging van dit bestaande bedrijfspand wordt beoogd zodat ter plaatse óók detailhandelsactiviteiten uitgeoefend kunnen worden en er geen nieuwe gebouwen worden opgericht en /of andere grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek op de betreffende locatie niet nodig geacht.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt immers de huidige bedrijfsbestemming uitgebreid met een aanduiding 'detailhandel'. De bestemming 'Bedrijf' blijft voor het overige ongewijzigd.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan, waarbij een detailhandelsfunctie in een bestaand bedrijfspand mogelijk wordt gemaakt, niet in de weg.

4.6 Water

4.6.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

4.6.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

4.6.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de verplaatsing van de bestaande winkel Country Lochem aan de Julianaweg 9 in Lochem naar het perceel Leichelweg 8-14 planologisch mogelijk gemaakt. Op dit perceel is momenteel een bedrijfspand aanwezig. Dit gebouw heeft een omvang van ca. 725 m² en neemt daardoor ruim 50% van het perceel in beslag. De overige gronden zijn ook verhard en zijn vooral voor (buiten)opslag en logistiek in gebruik.

Omdat met de beoogde functiewijziging alleen een (interne) verbouwing van het bestaande pand gemoeid is, zonder fysieke aanpassingen in de buitenruimte, zal het voorliggende plan geen (negatieve) effecten op de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

Daarbij wordt opgemerkt dat er geen oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig is. De waterloop de Berkel, een natuurlijk stromend riviertje waar binnen de kern Lochem wordt ingezet op de beleving van water en die in het beheer is van het waterschap, ligt op ruim 6 meter ten noorden van het plangebied.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning en zijn derhalve er voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Bovendien beïnvloedt de detailhandelsfunctie die in het plan (extra) mogelijk gemaakt de kwaliteit van het grondwater niet negatief.

Andere waterhuishoudkundige thema's die normaliter in de onderbouwing van een ruimtelijk plan worden beschouwd, zoals in een bestemmingsplan, zijn niet relevant voor de beoogde functiewijziging. Volledigheidshalve zijn deze thema's in bijgaande watertoetstabel 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 1 m 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 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	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

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

Tabel 2 - Watertoetstabel

4.6.4 Conclusie

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

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

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'.

4.7.2 Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in

beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur, zie ook paragraaf 3.2). 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.

4.7.3 Soortenbescherming

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

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

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

4.7.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

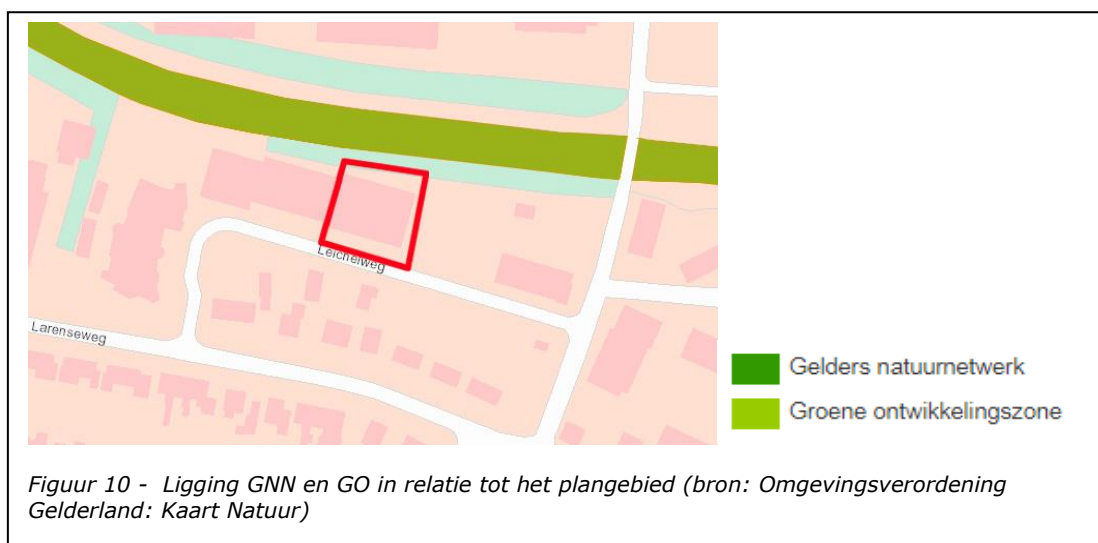
Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van ruim 5,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de functiewijziging van een bestaand bedrijfspand en direct aangrenzende gronden in een binnenstedelijk gebied) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Ook is het plangebied niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. De nabijgelegen waterloop de Berkel is wel aangewezen als Gelderse Natuurnetwerk (zie figuur 10).

Negatieve effecten op dit NNN gebied worden echter niet verwacht. Van afname van areaal is geen sprake, en door de genoemde functiewijziging worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN significant

aantasten. Een nadere toetsing aan het NNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



Concluderend zijn er ten gevolge van het plan geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft slechts een functiewijziging van een bestaand bedrijfspand en direct aangrenzende gronden, zodat ter plaatse ook detailhandelsactiviteiten uitgeoefend mogen worden. Als onderdeel van deze functiewijziging zijn geen sloop- of bouwwerkzaamheden voorzien, anders dan een interne verbouwing. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat eventueel ter plaatse aanwezige beschermde soorten vernietigd of verstoord worden door de beoogde functiewijziging.

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

4.7.5 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

4.8 Archeologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valedda) 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. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2021 zijn.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt in z'n geheel deel uit van 'Categorie 4: Historische stads- of dorpskern'. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm onder het maaiveld, een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht is (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Omdat op deze locatie uitsluitend sprake is van een functiewijziging van een bestaand bedrijfsgebouw en bijbehorende gronden (er wordt nu ook detailhandel toegestaan) en er geen bodemingrepen plaatsvinden, hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is echter wel in het voorliggende bestemmingsplan vertaald en waarborgt dat bij eventuele toekomstige bodemingrepen van meer dan 100 m² én dieper dan 30 cm eerste archeologisch onderzoek verricht moeten worden.

Het betreft in dit kader dus veeleer een signaleringsfunctie bij eventuele bodemingrepen in de toekomst.

4.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen

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

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

4.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.9.3 Conclusie

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

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 specifiek 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 een ieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

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

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

5.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Lochem West'.

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming geldt voor het gehele plangebied en is afgestemd op het bestemmingsplan 'Lochem West'.

De gronden en opstellen zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën A en B van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Ook bijbehorende verhardingen, parkeervoorzieningen groen- en watervoorzieningen zijn zonder meer toegestaan.

Belangrijk verschil is dat specifiek voor de gronden aan de Leichelweg 8-14 nu tevens een aanduiding 'detailhandel' is opgenomen. Naast de genoemde bedrijfsactiviteiten is daarmee ook detailhandel in hoofdzakelijk ruitersportartikelen en outdoor(kleding) toegestaan waarbij de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de detailhandelsfunctie niet meer mag bedragen dan 567 m² van de bedrijfsgebouwen. Deze oppervlakte is afgestemd op de huidige omvang van de winkel aan de Julianaweg.

De bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd met bedrijfsgebouwen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte hiervoor bedraagt 6 meter (zowel goot- als bouwhoogte) en zijn daarbij op de verbeelding aangeduid. Buiten het bouwvlak mag nog maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn. De gebouwen zijn hierbij uitsluitend toegestaan achter de op de verbeelding aangeduide 'gevellijn'. De goothoogte van deze 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. Verder zijn er diverse bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.;

Met deze regeling is aangesloten bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan 'Lochem West'. Ditzelfde geldt voor de specifieke gebruiksregels.

Voorwaardelijke verplichtingen

Om te borgen dat er geen extra vierkante meters detailhandelsfunctie worden toegevoegd is in deze bestemming ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op grond van artikel 3.4.2 is het gebruik van gronden een bouwwerken overeenkomstig de aanduiding 'detailhandel' uitsluitend toegestaan, indien voorafgaand aan de ingebruikname van de winkel, eerst de exploitatie van de bestaande detailhandelsfunctie op de locatie Julianaweg 9 voorgoed is beëindigd.

Als niet aan deze verplichting is voldaan, is detailhandel in ruitersportartikelen en outdoor(kleding) op de locatie Leichelweg 8-14 in strijd met dit bestemmingsplan en derhalve niet toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

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

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

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

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel is geregeld dat het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein "Kwinkweerd-Goorseweg". Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn hier alleen toegestaan als kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. Het betreft in dit kader alleen een signaleringsfunctie omdat binnen de onderliggende bestemming 'Bedrijf' sowieso geen geluidgevoelige objecten (zoals woningen) zijn toegestaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te

maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in artikel 12 verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de verplaatsing van de bestaande winkel Country Lochem, gevestigd aan de Julianaweg 9, naar het perceel Leichelweg 8-14 planologisch mogelijk gemaakt. Het betreft uitsluitend een functiewijziging, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Verder draagt de gemeente zorg voor de planologische borging door het bestemmingsplan op te stellen. De investeringslasten om de bestaande gronden en opstellen geschikt te maken voor de detailhandelsfunctie komen voor rekening van de exploitant. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, 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 een ieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Leichelweg 8-14 Lochem' van 14 juni 2018 tot en met 25 juli 2018 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.