

**TOELICHTING**

***VAN HET***

**BESTEMMINGSPLAN**

**BURGEMEESTER LEENSTRAAT 54 LOCHEM**

**GEMEENTE LOCHEM**

Opdrachtnummer : 08.404

IDnr. : NL.IMRO.0262.LoBurgLeenstraat54-BP41

Datum : juni 2021

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 5 juli 2021/ besluitnummer 2020-177949

## INHOUD VAN DE TOELICHTING

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                                  | <b>2</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING .....                                       | 2         |
| 1.2      | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....                 | 2         |
| 1.3      | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                         | 3         |
| 1.4      | LEESWIJZER.....                                        | 4         |
| <b>2</b> | <b>BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE .....</b> | <b>5</b>  |
| 2.1      | HUIDIGE SITUATIE .....                                 | 5         |
| 2.2      | NIEUWE SITUATIE .....                                  | 6         |
| 2.3      | VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN .....                     | 7         |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                               | <b>9</b>  |
| 3.1      | RIJKSBELEID .....                                      | 9         |
| 3.2      | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 10        |
| 3.3      | GEMEENTELIJK BELEID.....                               | 12        |
| <b>4</b> | <b>RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....</b>           | <b>15</b> |
| 4.1      | GELUID .....                                           | 15        |
| 4.2      | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 16        |
| 4.3      | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) .....   | 17        |
| 4.4      | EXTERNE VEILIGHEID .....                               | 20        |
| 4.5      | BODEM .....                                            | 22        |
| 4.6      | WATER .....                                            | 23        |
| 4.7      | ECOLOGIE.....                                          | 26        |
| 4.8      | ARCHEOLOGIE .....                                      | 27        |
| 4.9      | CULTUURHISTORIE.....                                   | 29        |
| 4.10     | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....                     | 30        |
| <b>5</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                       | <b>31</b> |
| 5.1      | INLEIDING.....                                         | 31        |
| 5.2      | OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....                     | 32        |
| 5.3      | ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....                        | 32        |
| <b>6</b> | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>                           | <b>36</b> |
| 6.1      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                      | 36        |
| 6.2      | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....                 | 36        |
|          | <b>BIJLAGEN .....</b>                                  | <b>38</b> |

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

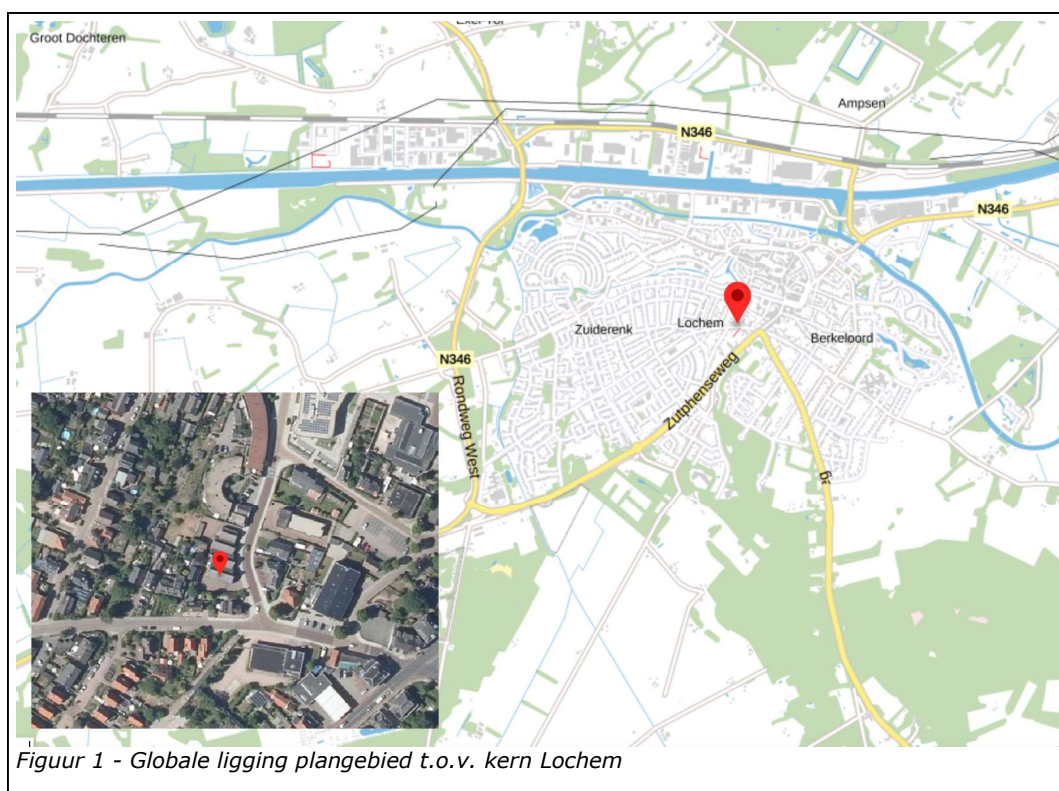
Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de herbestemming van het perceel Burgemeester Leenstraat 54 te Lochem. Het gebouw van een voormalige drukkerij zal getransformeerd worden naar wonen. Hiervoor wordt een plan ontwikkeld, waarbij uitgegaan wordt van maximaal 6 wooneenheden (in vorm van appartementen) óf 5 wooneenheden (4 appartementen en een woonhuis). Dit zal gepaard gaan met interne sloop- en bouwwerkzaamheden.

Het huidige bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid hiervoor en daarom dient ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Burgemeester Leenstraat 54 Lochem' dient hiertoe.

## 1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het midden van de kern Lochem, ten zuiden van de historische binnenstad, langs de Burgermeester Leenstraat. Het plangebied heeft een totale omvang van ca. 1600 m<sup>2</sup> en heeft betrekking op een vijftal percelen bekend onder gemeente Lochem, sectie G, nummer 10591, 9685, 9686, 9688 en 9777.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 1 - Globale ligging plangebied t.o.v. kern Lochem



*Figuur 2 – begrenzing plangebied*

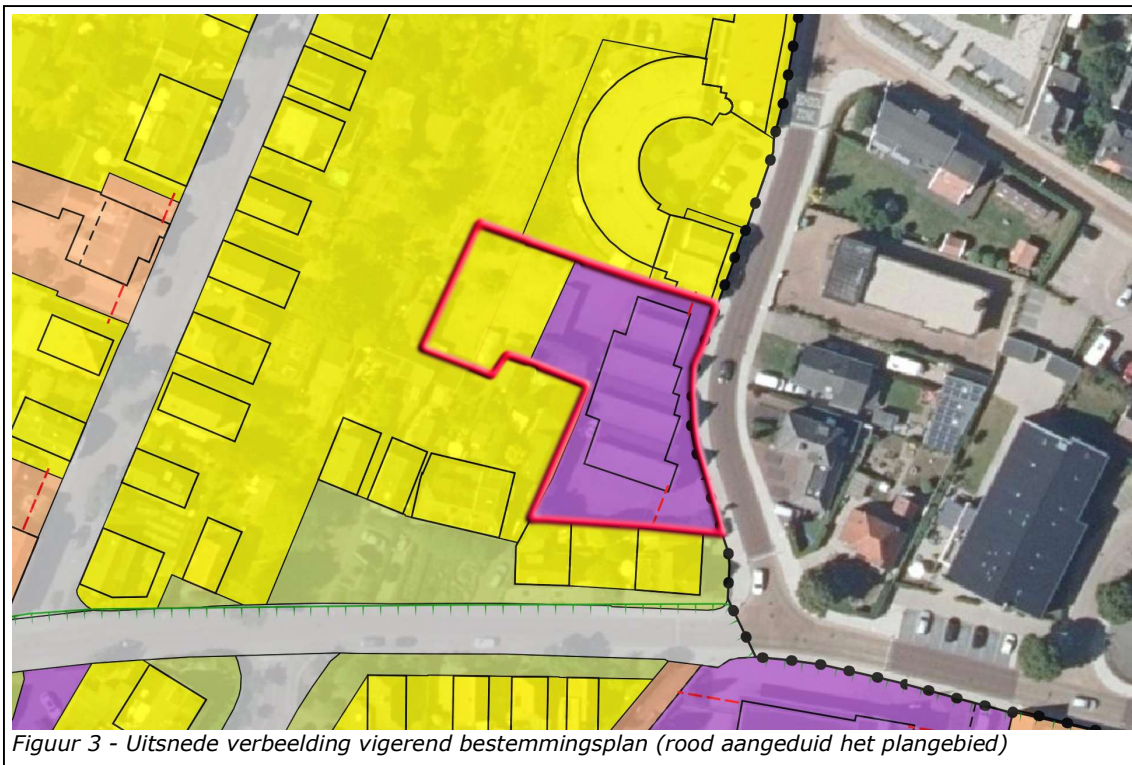
### **1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN**

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Lochem West'. Dit plan is op 14 oktober 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd. Op drie van de percelen rust een bedrijfsbestemming en twee percelen hebben een woonbestemming zonder bouwmogelijkheden.

Naast het genoemde bestemmingsplan 'Lochem West' geldt voor het gehele plangebied 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld. Dit ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het gebied.

Ter bescherming van dit terrein is in het parapluplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waarde - Archeologie 7' opgenomen.

Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.



### **Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan**

In het geldende bestemmingsplan 'Lochem West' is voor het grootste deel van het plangebied een bestemming 'Bedrijf' opgenomen, inclusief bouwvlak. Binnen deze bestemming is het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorie A en B toegestaan. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. Tevens geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 8 meter.

Voor het initiatief, waarbij de bestaande bedrijfsactiviteiten van de drukkerij zijn beëindigd en woonfuncties daarvoor terugkomen, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Burgemeester Leenstraat 54 Lochem' 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.



diepte van de gebouwen. Alle panden hebben dezelfde goot en nokhoogte. De gebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van 430 m<sup>2</sup>. Achter het gebouw is een bijgebouw van 28m<sup>2</sup> en op het achtererf is tevens nog een schuur/kas van 25 m<sup>2</sup>.



Figuur 5 – bestaande situatie vanuit het noorden (bron: Google Maps)

## 2.2 NIEUWE SITUATIE

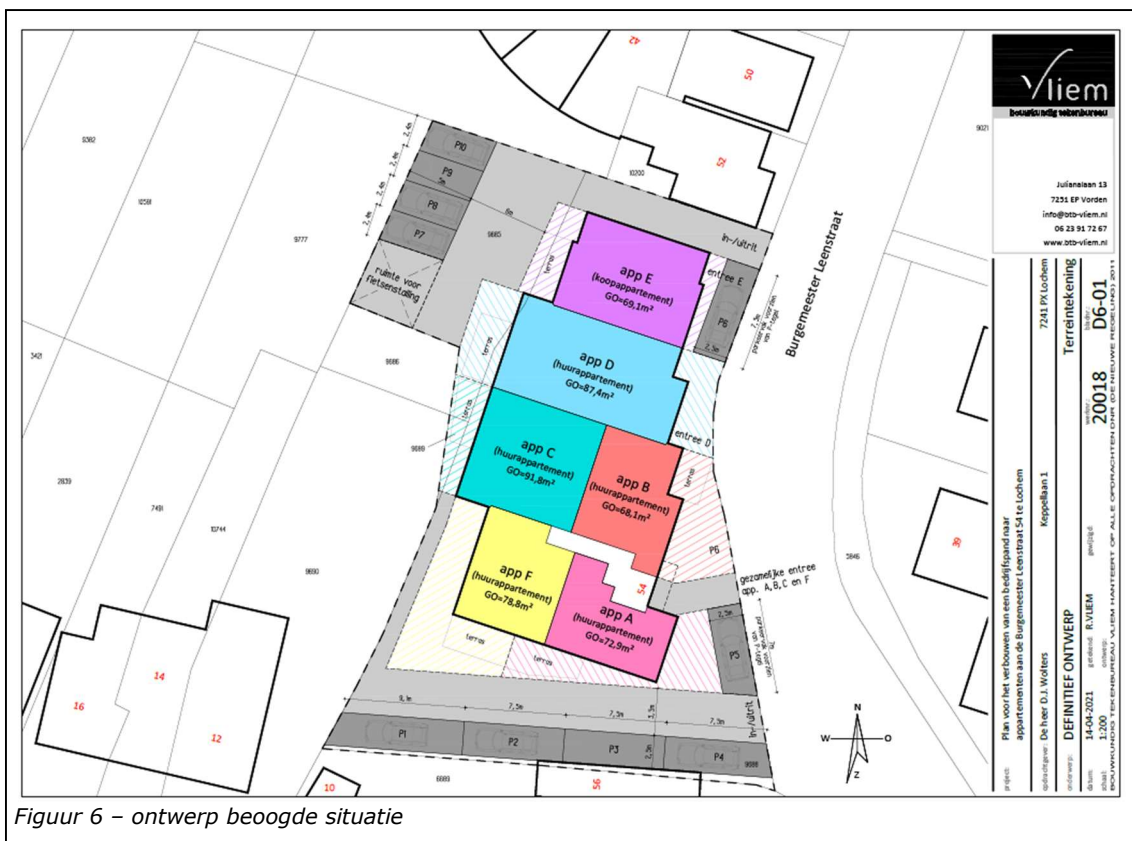
Het initiatief ziet toe op het verbouwen van het pand om maximaal 6 wooneenheden te realiseren. Ten behoeve van de nieuwe woningen zullen er diverse interne sloop- en bouwactiviteiten plaats vinden. Het aanwezige bijgebouw zal ruimte maken voor een fietsenstalling en enkele parkeerplekken. Er worden verder geen (vergunningsplichtige) bijgebouwen op het terrein gerealiseerd.

Aan de voor- en achterzijde van de woningen wordt voorzien in een bescheiden tuin.

De ontsluiting van het terrein zal niet wijzigen. Volgens de parkeernormen van de gemeente, moeten per woning 1,7 parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd worden. Dat zijn voor de beoogde ontwikkeling 10 parkeerplekken bij de maximale 6 wooneenheden. Worden er minder wooneenheden gerealiseerd gaat ook het aantal parkeerplekken omlaag.

Er is ruimte om zowel aan de voorkant, zijkant, als ook aan de achterkant parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Beoogd is 4 parkeerplekken aan de zijkant, 2 aan de voorkant en 4 parkeerplekken aan de achterkant te realiseren.

Op onderstaand tekening is de beoogde situatie voor 6 wooneenheden inclusief parkeren schetsmatig weergegeven.



Figuur 6 – ontwerp beoogde situatie

## 2.3 VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN

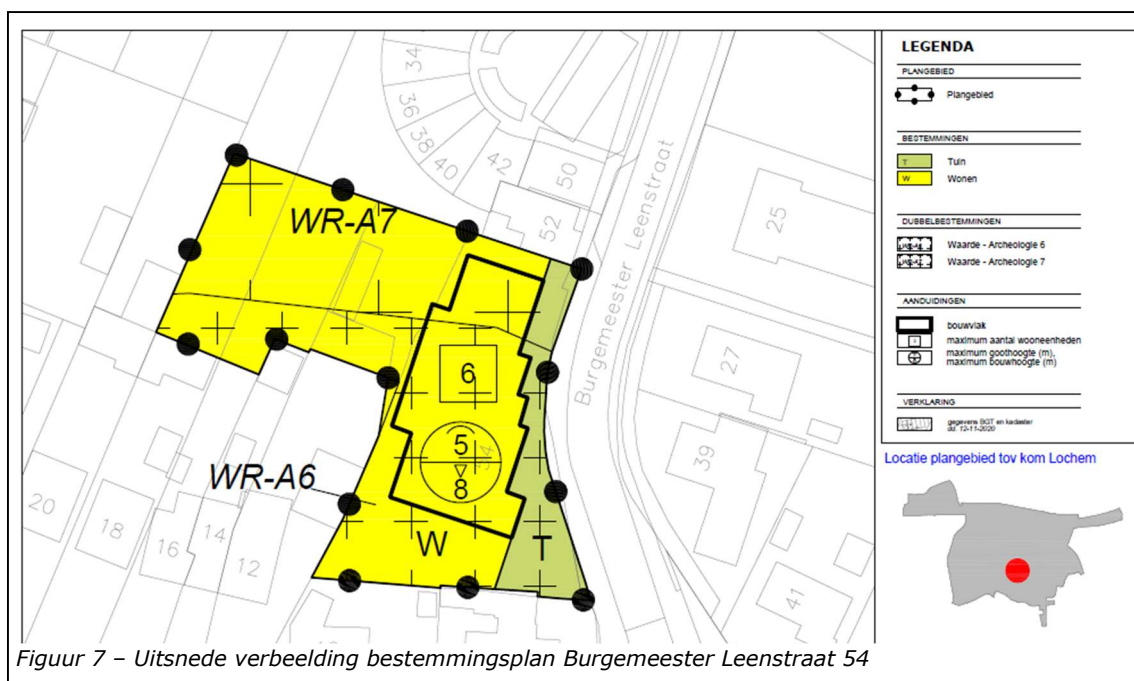
Het plangebied dat nu de bestemming 'Bedrijf' heeft, wordt met onderhavig bestemmingsplan omgezet van naar 'Wonen'. Het huidige bouwvlak wordt ongewijzigd overgenomen. Aan de voorzijde is voorzien in een tuinbestemming. Het perceel dat al de woonbestemming heeft, blijft wonen zonder bouw mogelijkheden.

Om het maximaal aantal van 6 wooneenheden planologisch te waarborgen is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Initiatiefnemer kan zo zelf bepalen voor welke indeling hij kiest – 6 appartementen of 4 appartementen en een grondgebonden woning.

De bestaande maximale goot- en bouwhoogte blijft op respectievelijk 5 en 8 meter.

Tenslotte is binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6' en 'Waarde-Archeologie 7' van toepassing. Deze is één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.8 uit deze plantoelichting).

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



Figuur 7 – Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Burgemeester Leenstraat 54

### 3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van 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, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en 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.

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

#### **Relatie met het plangebied**

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van het project, 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.

Wat betreft de 'ladder' wordt het volgende opgemerkt.  
Het voorliggende plan maakt de realisatie van maximaal 6 nieuwe woningen ter plaatse van een bestaande bedrijfsfunctie in het centrum mogelijk. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.  
Bovendien blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

Een nadere toetsing aan de ladder van de duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

### **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 is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

### **3.1.3 Milieuwetgeving**

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

## **3.2 PROVINCIAAL BELEID**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet.  
De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

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

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

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

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

### **Relatie met het plangebied**

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. Specifiek voor het plangebied wordt immers uitsluitend een functiewijziging naar burgerwoning mogelijk gemaakt, zonder dat bebouwing wordt toegevoegd en/of een herinrichting van het perceel plaatsvindt.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 ook het 'Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld. Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2018). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

### **Relatie met het plangebied**

Zoals reeds genoemd maakt dit bestemmingsplan slechts een functiewijziging naar woningen mogelijk, zonder dat dit gepaard gaat met sloop of uitbreiding van bebouwing. Daarmee zijn er geen specifieke (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding.

Er wordt wel vermeld dat het plangebied op een afstand van ca. 50 meter van een grondwaterbeschermingsgebied ligt en daarmee in het intrekgebied voor grondwater ligt. Bestemmingsplannen voor gronden binnen een intrekgebied mogen geen winning van fossiele energie mogelijk maken.

### **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 voor de kernen opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft.

#### **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.

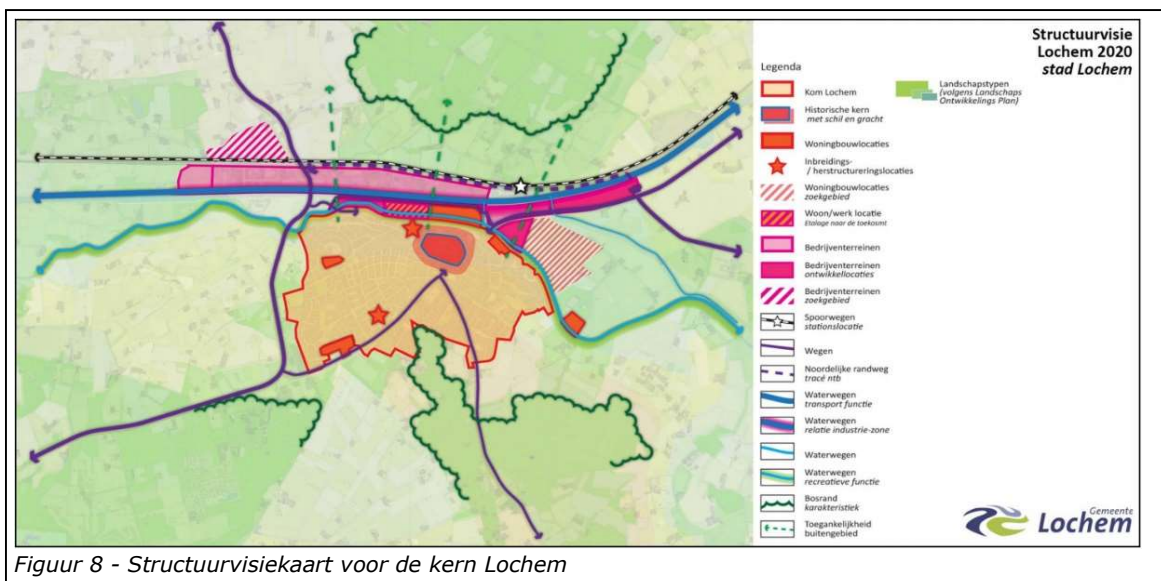
De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving.

De 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 Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau.

Specifiek voor de kern Lochem zijn voor het onderdeel 'wonen' de volgende ruimtelijke uitgangspunten in de structuurvisie opgenomen:

- Prioriteit inbreiding ten behoeve van wonen;
- Diversiteit in woonmilieus: focus op de vraagzijde;
- Vernieuwende woonconcepten (zorgvastgoed);
- Behoud van de kracht: ruim en groen.



Figuur 8 - Structuurvisiekaart voor de kern Lochem

### Relatie met het plangebied

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als deel van de 'Kom Lochem' (zie bovenstaand figuur). Met de herbestemming van het perceel Burgemeester Leenstraat 54 naar burgerwoningen wordt ingezet op inbreiding binnen de kom Lochem, met behoud van de huidige bebouwing. Dit is in overeenstemming met de doelstellingen zoals deze zijn geformuleerd in de structuurvisie.

### 3.3.2 Welstandsbeleid

In de gemeente Lochem gelden voor een deel van het grondgebied van de gemeente welstandseisen wanneer met een omgevingsvergunning gebouwd wordt. Dit betekent dat dergelijke bouwwerken moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand en dat de stadsbouwmeester een positief advies over deze bouwplannen moet geven.

De gemeente Lochem heeft naar aanleiding van een positieve proef met welstandsvrije gebieden haar welstandsbeleid op 18 december 2017 aangepast en omgezet in vast beleid.

Dit betekent dat de woonwijken, bedrijventerreinen en het buitengebied in de gemeente Lochem welstandsvrij zijn, met uitzondering van de gebieden die in de gemeentelijke welstandsnota zijn aangeduid als:

- Historische dorpsgebieden;
- Historische bebouwingslinten;
- Historische stedelijke bebouwing;
- Gemengde bebouwing rond centrum Lochem;
- Beschermde stadsgezicht Berkeloord;
- Historische landgoederen en buitenplaatsen;
- Rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen buiten hierboven genoemde gebieden.

De gebiedsbeschrijvingen en de welstandscriteria in de welstandsnota zoals in werking sinds 17 mei 2007 blijven voor deze gebieden van kracht. De welstandsnota blijft ook van kracht voor zover deze bij eerdere besluitvorming over nieuwbouwprojecten is aangemerkt als beeldkwaliteitsplan.

De organisatie van de welstandsadvisering wijzigt door benoeming van een stadsbouwmeester met een zwaardere adviseringstaak. Er is geen welstandscommissie meer. Wel blijft een burgerlid toegevoegd aan de stadsbouwmeester. Bij advisering over monumenten adviseren monumentencommissie en stadsbouwmeester zo veel mogelijk gezamenlijk en eenduidig. Het excessenbeleid richt zich alleen op vergunningvrij bouwen of ernstige verwaarlozing van bestaande bebouwing. De aanwijzing van welstandsvrije gebieden brengt met zich mee dat in deze gebieden geen welstand meer van toepassing is en er ook achteraf voor de gemeente geen juridische middelen zijn in te grijpen wanneer een vergund bouwwerk wordt ervaren als buitensporig en detonerend met de omgeving.

### **Relatie met het plangebied**

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij sprake is van sloop of nieuwbouw. De nieuwe woonfuncties zullen binnen de bestaande opstallen worden gerealiseerd. Welstandscriteria zijn daarom niet van toepassing.

### **3.3.3 Parkeerbeleid**

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft;

- Nieuwbouw;
- Verbouw/uitbreiding;
- Wijziging van functies.

In deze nota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zo wordt er in eerste instantie onderscheid gemaakt in gebieden binnen- en buiten de bebouwde kom. Daarnaast wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en kwetsbare gebieden worden aangeduid.

Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

### **Relatie met het plangebied**

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 6 wooneenheden mogelijk waarbij sprake is van een interne verbouwing. Het plangebied ligt in een binnenstedelijk gebied met regulier parkeerbehoefte. De parkeernorm wordt afhankelijk van de functie uitgedrukt in het aantal autoparkeerplaatsen per eenheid of oppervlakte en bedraagt hier 1,7. Bij 6 wooneenheden moeten er 10 parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd worden. Initiatiefnemer beschikt over de mogelijkheden hieraan tegemoet te komen.

In paragraaf 2.2 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling eveneens toegelicht.

## 4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevings- en milieuaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

### 4.1 GELUID

#### 4.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

*Tevens is het van belang om eventuele geluidsbelasting van bedrijvigheid in de nabije omgeving te beschouwen. Dit onderdeel is in hoofdstuk 4.3 'Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)' uitgewerkt.*

#### Wegverkeerslawaaï

##### *Geluidzones*

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

| Aantal rijstroken |                        | Zonebreedte |
|-------------------|------------------------|-------------|
| Stedelijk gebied  | Buitenstedelijk gebied |             |
| 1 of 2            | -                      | 200 meter   |
| 3 of meer         | -                      | 350 meter   |
| -                 | 1 of 2                 | 250 meter   |
| -                 | 3 of 4                 | 400 meter   |
| -                 | 5 of meer              | 600 meter   |

Tabel 1 - Geluidzones bij wegen

##### *Grenswaarden*

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

#### **4.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied**

Binnen het plangebied werd tot voor kort in de huidige situatie op het perceel Burgemeester Leenstraat 54 een drukkerij/uitgeverij gerund.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt echter een (burger)woonfunctie binnen de panden mogelijk, waarbij 6 nieuwe woningen op de begane grond zijn voorzien. Deze worden op grond van de Wgh aangewezen als nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Alle omliggende wegen zijn 30 km/h wegen. Daarmee is het niet nodig om volgens de artikel 76 lid 3 van de Wgh een toetsing te doen aan de grenswaarden van de Wgh.

Voor wat betreft goede ruimtelijke ordening worden geen problemen verwacht. Het betreffen allen rustige erfontsluitingswegen in een omgeving die reeds overwegend voor wonen is ingericht.

#### **4.1.3 Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect (wegverkeers)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 ( $PM_{10}$  en  $PM_{2,5}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van  $PM_{10}$  of  $NO_2$  bedraagt  $40 \mu g/m^3$ . De grenswaarde van  $PM_{2,5}$  ligt op  $25 \mu g/m^3$ .

#### Besluit Niet In 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  $40 \mu g/m^3$ . Dit komt overeen met 1,2 microgram/ $m^3$  voor zowel  $PM_{10}$  als  $NO_2$ .

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

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

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide

(dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

#### **4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied**

Het voorliggende bestemmingsplan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand pand naar maximaal zes woonfuncties. Er wordt geen sloop of nieuwbouw mogelijk gemaakt. Het plan draagt daardoor niet bij aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden.

#### **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: er kan gemotiveerd van worden afgeweken. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

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 onderstaande tabel.

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype<br>rustige woonwijk en rustig<br>buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype<br>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 2 - 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.

#### Activiteitenbesluit

Voor bestaande bedrijven gelden verder ook de regelingen uit het Activiteitenbesluit. Hieronder zijn de belangrijkste regels met betrekking tot het voorliggende plan weer gegeven.

Er geldt dat ter plaatse van gevoelige gebouwen de grenswaarden uit onderstaand tabel niet mogen worden overschreden wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ) en het maximaal geluidsniveau ( $L_{A,MAX}$ ) veroorzaakt door een inrichting. Het betreft het geluid van aanwezige installaties en toestellen, alsmede het geluid veroorzaakt door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten. Hierbij horen ook laad- en losactiviteiten ten behoeve van of in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

|                                                     | 07:00–19:00 | 19:00–23:00 | 23:00–07:00 |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| $L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen      | 50 dB(A)    | 45 dB(A)    | 40 dB(A)    |
| $L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen | 35 dB(A)    | 30 dB(A)    | 25 dB(A)    |
| $L_{A,MAX}$ op de gevel van gevoelige gebouwen      | 70 dB(A)    | 65 dB(A)    | 60 dB(A)    |
| $L_{A,MAX}$ in- en aanpandige gevoelige gebouwen    | 55 dB(A)    | 50 dB(A)    | 45 dB(A)    |

Tabel 3 - Grenswaarden (tabel 3 art 2.17a )

Verder geldt:

- de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in tabel opgenomen maximale geluidsniveaus ( $L_{Amax}$ ) zijn niet van toepassing op laad- en losactiviteiten;
- de in tabel aangegeven waarden binnen in- of aanpandige gevoelige gebouwen gelden niet indien de gebruiker van deze gevoelige gebouwen geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren van geluidsmetingen;
- de waarden in in- en aanpandige gevoelige gebouwen gelden slechts in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten;
- de in tabel aangegeven waarden gelden niet op gevoelige objecten die zijn gelegen op een gezoneerd industrieterrein.

Tevens geeft artikel 2.22 van het Activiteitenbesluit de volgende uitzondering aan:

- Bij het bepalen van het maximaal geluidsniveau  $L_{A,MAX}$  blijft het geluid als gevolg van het uitrukken van motorvoertuigen ten behoeve van ongevallenbestrijding, spoedeisende medische hulpverlening,

brandbestrijding en gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval buiten beschouwing.

- Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen met betrekking tot het treffen van technische en organisatorische maatregelen ten aanzien van het uitrukken van motorvoertuigen ten behoeve van ongevallenbestrijding, spoedeisende medische hulpverlening, brandbestrijding en gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval, indien dat bijzonder is aangewezen in het belang van het milieu.

#### **4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het plangebied en de bestaande bebouwing voor wonen mogelijk. Wonen is een milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van de beoogde nieuwe woningen is aan de Albert Hahnweg 7 een brandweerkazerne gelegen. Deze valt onder milieucategorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 50m. Een deel van het plangebied ligt binnen deze afstand. Ook liggen de nieuwe woningen aan de zijde waar de meeste activiteiten plaatsvinden. De brandweerkazerne valt als bestaande inrichting onder het Activiteitenbesluit.

Er is door adviesbureau Sound Force One akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>1</sup> om aan te tonen dat het plan de geluidruimte van de inrichting niet nadelig beïnvloed en om zeker te stellen dat er een goed woon- en leefklimaat voor de woningen gewaarborgd is.

Het onderzoek heeft de geluidbelasting als gevolg van de toekomstige activiteiten van de brandweerkazerne op de relevante beoordelingspunten in de omgeving bekeken. Daarbij is onder andere het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ) en de maximale geluidsniveaus ( $L_{A,MAX}$ ) berekend. Het onderzoek is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau de richtwaarden voor een woonwijk in de stad en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit ter plaatse van het nieuwe plan niet overschrijdt.

Ter plaatse van het maatgevende waarneempunt aan Burgermeester Leenstraat 54 worden wel de maximale grenswaarden voor maximale geluidsniveaus uit de Handreiking en het Activiteitenbesluit tijdens het uitrukken van de brandweer in avond- en nachtperiode overschreden. Het gaat hier om maximaal 2 vrachtwagens ongeveer 100 maal per jaar (minder dan 2 keer week). De piekgeluiden die ontstaan zijn inherent aan de bedrijfsvoering en niet vermijdbaar. Aangezien het sporadische karakter van deze piekgeluiden kunnen deze op basis van de handreiking worden uitgezonderd. Ook geeft het Activiteitenbesluit uitzonderingsmogelijkheden voor deze maximale geluidsniveaus.

---

<sup>1</sup> Sound Force One: Akoestisch onderzoek Brandweerkazerne Ten behoeve van nieuwbouwplan  
Burgermeester Leenstraat 54 Lochem, 20 oktober 2020

Uit de berekeningen is ook gebleken dat de grenswaarden voor indirecte hinder worden overschreden bij gebruik van de sirenes.

#### **4.3.3 Conclusie**

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van een brandweerkazerne. Hoewel aan de hand van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is vastgesteld dat er een overschrijding van de maximale geluidsniveaus tijdens het uitrukken van de brandweer aanwezig is, wordt tegelijkertijd geconstateerd dat deze overschrijding inherent is aan de bedrijfsvoering en ook niet vermijdbaar is.

Vanwege het sporadische karakter van deze piekgeluiden (minder dan 2 keer per week) wordt in het rapport gesteld dat er geen sprake is van onevenredig aantasting van een gezond woon- en leefklimaat. Bovendien geeft het Activiteitenbesluit uitzonderingsmogelijkheden voor deze maximale geluidsniveaus. Tevens heeft de brandweerkazerne een maatschappelijke functie voor de veiligheid van de inwoners van Lochem en kunnen er redelijkerwijs geen bronmaatregelen getroffen worden.

Ook zijn er in de huidige/ bestaande situatie al woningen aanwezig die dicht bij de brandweerkazerne liggen dan de geplande ontwikkeling in het voorliggende plangebied. Deze woningen zijn maatgevend voor de bedrijfsvoering van de brandweerkazerne.

Om deze reden wordt de beoogde woningbouw in het bestaande pand aan de Burg. Leenstraat 54 in Lochem aanvaardbaar geacht.

### **4.4 EXTERNE VEILIGHEID**

#### **4.4.1 Beleid en regelgeving**

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

##### Wettelijk kader

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

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

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

(OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

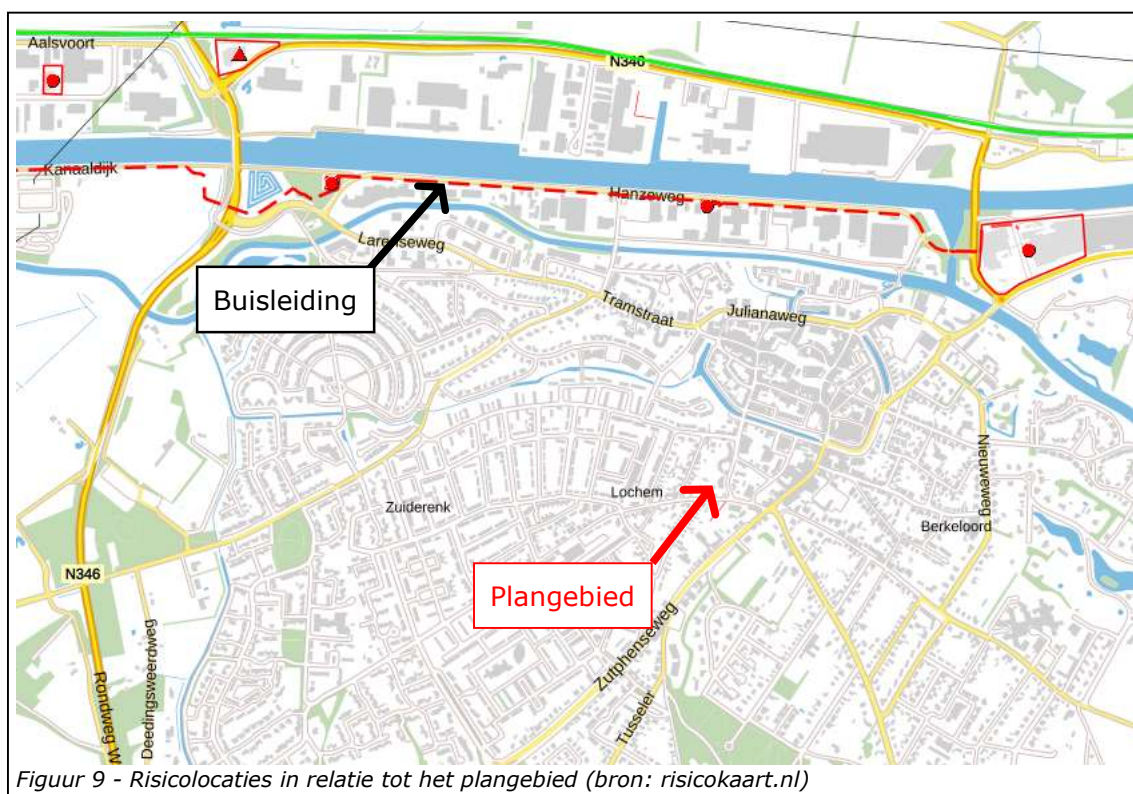
#### Gemeentelijk beleid

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

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

#### **4.4.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied**

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In onderstaand figuur is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



#### Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

#### Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor of water aanwezig.

#### Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig. De in bijgaande figuur aangegeven hogedrukaardgasleiding (kenmerk N560-07) ligt op meer dan 500 meter afstand.

#### **4.4.3 Conclusie**

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

### **4.5 BODEM**

#### **4.5.1 Beleid en regelgeving**

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

#### Wet bodembescherming (Wbb)

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 Bodem in relatie tot het plangebied**

Het perceel Burgemeester Leenstraat te Lochem betreft een voormalige drukkerij. In dit geval ziet het bestemmingsplan toe op de functieverandering naar maximaal 6 wooneenheden, waarbij de bedrijfsfunctie komt te vervallen. Daarbij zullen geen bouwactiviteiten plaatsvinden in de vorm van sloop of nieuwbouw van gebouwen. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging.

Omdat uit het bodemloket bekend is dat in het plangebied de bodem al eerder onderzocht en gesaneerd is (1997) is er door Est Invent ter controle verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> gedaan.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen bijmengingen waargenomen die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt bij enkele monsters gehalten boven de geldende achtergrondwaarden gemeten zijn. In het andere mengmonsters van de bovengrond (onder het straatwerk) zijn geen verhoogde gehalten gemeten. De grond blijft wel vrij toepasbaar omdat de norm voor PFOA en PFAS in totaal niet wordt overschreden.

---

<sup>2</sup> EstInvent bv, Verkennend bodemonderzoek Burgemeester Leenstraat 54 te Lochem, 28 juli 2020

In een grondwatermonster zijn eveneens gehalten gemeten die de streefwaarde overschrijden. Verder zijn van de geanalyseerde parameters geen concentraties aangetoond boven de geldende streefwaarden.

De conclusie blijft dat er van uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen plannen op de locatie.

Op grond van bovenstaande zijn er geen redenen om te veronderstellen dat het aspect bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg. Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat rekening gehouden dient te worden gehouden met het gegeven, dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden mogelijk aanvullende analyses noodzakelijk zijn en de grond mogelijk niet zonder restricties buiten de locatie kan worden toegepast. Het Besluit Bodemkwaliteit zal dan van kracht kunnen worden.

## **4.6 WATER**

### **4.6.1 Algemeen**

#### **Waterbeheer en watertoets**

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

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

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

#### **Beleidskader**

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

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam

waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

#### Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

#### Nationaal

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

#### Provinciaal

- Omgevingsvisie 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.

#### **4.6.2 Water in relatie tot het plangebied**

Het voorliggende plan maakt maximaal zes wooneenheden mogelijk binnen de bestaande bebouwing in het plangebied. Er worden geen nieuwe inrichting van het erf beoogd waarbij een toename van de bebouwing of verharding het gevolg zal zijn. Door het voorterrein eventueel als tuin in te richten, zal de verharding zelfs afnemen.

Nadere toetsing aan de wetgeving is derhalve niet van toepassing. Voor de volledigheid zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt in bijgaande watertoetstabel.

| Thema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Toetsvraag                                                                                                                                                                | REL | IT |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|
| <b>Veiligheid</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)                                                | Nee | 2  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?                                                                                           | Nee | 2  |
| <b>Riolering en Afvalwaterketen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m <sup>3</sup> /uur?                                                                                               | Nee | 2  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?                                                                                                                      | Nee | 1  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?                                                                                           | Nee | 1  |
| <b>Wateroverlast (oppervlakte-water)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m <sup>2</sup> ?                                                                                 | Nee | 2  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m <sup>2</sup> ?                                                                                   | Nee | 1  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?                                                                                                     | Nee | 1  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstroomingsvlaktes?                                                             | Nee | 1  |
| <b>Oppervlakte-waterkwaliteit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?                                                                                                  | Nee | 1  |
| <b>Grondwater-overlast</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 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  |
| <b>Grondwater-kwaliteit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?                                                                                             | Nee | 1  |
| <b>Inrichting en beheer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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  |
| <b>Volksgesondheid</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 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  |
| <b>Natte natuur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?                                                                                                                 | Nee | 2  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water?                                                                                                                 | Nee | 2  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                    | Nee | 1  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?                                                                                                                 | Nee | 1  |
| <b>Verdroging</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?                                                                                                                         | Nee | 1  |
| <b>Recreatie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?                              | Nee | 2  |
| <b>Cultuurhistorie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?                                                                                                   | Nee | 1  |
| <p># 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.</p> |                                                                                                                                                                           |     |    |

Tabel 4 – Watertoetstabel

#### 4.6.3 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). 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). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. 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**

Het voorliggende plan ziet toe op een meervoudige woonfunctie. Als gevolg van het plan zijn er geen opstallen die gesloopt worden of opstanden die gerooid zullen worden. Het gaat om "hergebruik" en interne verbouwing van bestaande bebouwing. Er is grote kans dat in het omliggende terrein door de aanleg van eventueel voor of achtertuinen zelfs de verstening afneemt en het terrein groener wordt. Ook zullen ten gevolge van het voorziene gebruik naar verwachting het aantal bezoekers, en daarmee het aantal verkeersbewegingen, afnemen.

Wat betreft de gebiedsbescherming is een Aeries berekening uitgevoerd, die de Stikstofemissie bij eventuele verbouwingsactiviteiten in beeld brengt. De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Het voorliggend plan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor beschermde soorten of gebieden.

#### **4.7.5 Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen bezwaar voor voorliggend bestemmingsplan.

*Voor de volledigheid wordt melding gemaakt van het feit dat te allen tijde algemene zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat tijdens de uitvoering van eventueel toekomstige werkzaamheden, uitvoering dient te 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.*

### **4.8 ARCHEOLOGIE**

#### **4.8.1 Beleid en regelgeving**

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

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

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

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 2021.

### 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**

Voor het plangebied is categorie 6 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

#### Categorie 6: middelhoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000m<sup>2</sup> én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

#### Categorie 7: lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijke aanwezige) archeologische waarden, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 1000 m<sup>2</sup> respectievelijk 2.500 m<sup>2</sup> én dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek benodigd is.

Omdat er als gevolg van voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd is er ten behoeve van het bestemmingsplan *geen* archeologisch onderzoek nodig.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt van het feit dat de dubbelbestemming waarborgt dat bij toekomstige bodemingrepen van meer dan 1000 danwel 2.500 m<sup>2</sup>

én die dieper gaan dan 30 cm, alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

#### 4.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

### 4.9 CULTUURHISTORIE

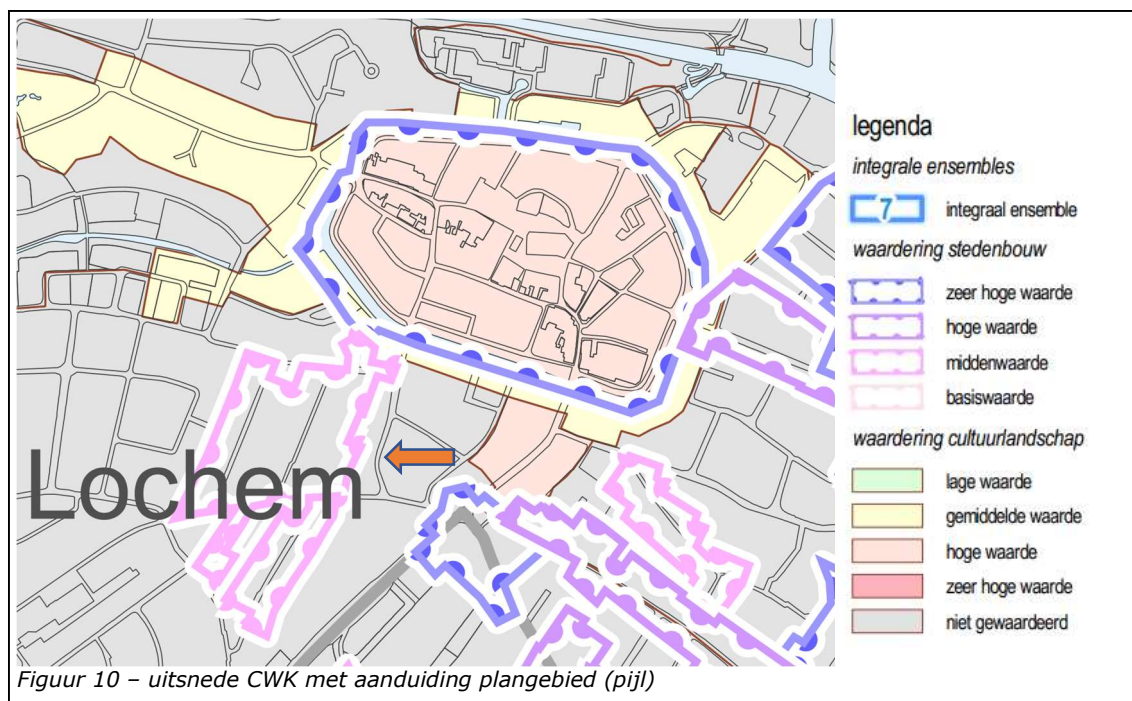
#### 4.9.1 Algemeen

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

Uit het cultuurhistorisch waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied genst aan een gebied met middelhoge stedenbouwkundig waarde, maar zelf geen deel uitmaakt van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn er in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Derhalve zijn er in het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vanuit het wijzigingsplan behoeven.



Bovendien ziet voorliggend bestemmingsplan toe op een functieverandering van het bestaande pand waarbij geen grootschalige bouwwerkzaamheden voorzien zijn.

#### **4.9.3 Conclusie**

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

### **4.10 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING**

#### **4.10.1 Regelgeving**

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

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

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

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

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

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Het voorliggend plan maakt enkel een functieverandering mogelijk naar een woonbestemming binnen de bestaande bebouwing. Het plan wordt derhalve niet beschouwd als een dergelijk stedelijk ontwikkelingsproject. Verdere toetsing of verantwoording is niet aan de orde.

#### **4.10.2 Conclusie**

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

## 5 JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 INLEIDING

#### 5.1.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

## **5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING**

### **5.2.1 Regels**

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

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

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

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

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

### **5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

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

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

## **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 Tuin**

In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair.

#### **Artikel 4      Wonen**

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie, waaronder ook tuinen en bijbehorende erven worden verstaan. Binnen de bestemming zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan. Dit maakt zowel 6 appartementen of 4 appartementen en een grondgebonden woning mogelijk.

Op de verbeelding (op de analoge plankaart) is de hoofdmassa van de woningen in het bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak mag volledig worden volgebouwd, tot de maximum hoogtes die op de verbeelding zijn aangegeven. Ook is het maximum aantal wooneenheden aangeduid.

Buiten het bouwvlak mag maximaal 30% van de bijbehorende gronden worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De goothoogte van die gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. Op minder dan 2 meter afstand van de zijdelingse en/of achtergrenzen van het bouwperceel geldt een lagere bouwhoogte (maximaal 3 meter).

#### ***Beroep aan huis en kleinschalige bedrijvigheid***

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

- het wonen dient de hoofdfunctie te blijven;
- het ruimtebeslag dient van ondergeschikte betekenis te zijn (maximaal 30% van de aanwezige vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> per beroepsuitoefening aan huis en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> per kleinschalige bedrijvigheid aan huis);
- het beroep aan huis of de kleinschalige bedrijvigheid aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- er mogen uitsluitend activiteiten plaatsvinden van bedrijfstypen in de categorieën A en B van de bij de regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging;
- parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden opgelost en ter plaatse mag geen onevenredige aantasting van de parkeer-en/of verkeerssituatie optreden;
- buitenopslag is niet toegestaan.

#### **Artikel 5      Waarde - Archeologie 6**

Deze dubbelbestemming voor archeologie heeft betrekking op gebieden met middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Er is archeologisch onderzoek nodig voor bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of met een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 6      Waarde - Archeologie 7**

Deze dubbelbestemming voor archeologie heeft betrekking op gebieden met lage archeologische verwachtingswaarden. De regeling is min of meer gelijk met de voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden, met dien verstande dat er een andere ondergrens geldt voor het doen van archeologisch onderzoek. Er is

archeologisch onderzoek nodig voor bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 7     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 8     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 verleden vergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

#### **Artikel 9     Algemene gebruiksregels**

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

#### **Artikel 10    Algemene afwijkingsregels**

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

#### **Artikel 11    Overige regels**

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Daarom wordt in dit artikel verwezen naar de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020).

#### **Artikel 12    Overgangsrecht**

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

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een

verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

**Artikel 13 Slotregel**

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

## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt enkel een functiewijziging naar wonen mogelijk op het perceel Burgemeester Leenstraat 54 te Lochem. De woningen worden in het bestaande pand gerealiseerd.

Het plan betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. 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 (4 februari 2021 tot en met 17 maart 2021) ter inzage heeft gelegd.

Gedurende deze periode is een zienswijze ontvangen, maar deze is ingetrokken naar aanleiding van een goed gesprek tussen initiatiefnemer en bezwaarmaker.

### **6.2.3 Ambtshalve wijzigingen**

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Op de plankaart is de aanduiding 'bijgebouwen' eraf gehaald
- In de regels is in artikel 4.2.3 een lid a gewijzigd met betrekking tot de bijgebouwen. In plaats van de aanduiding waarbinnen de bijgebouwen mogen worden opgericht, is er een regeling opgenomen dat 30% van het bouwperceel met bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mag worden bebouwd.
- In de toelichting is er een nieuwe inrichtingstekening toegevoegd en het aantal parkeerplekken is vastgelegd op 10, in plaats van 10-11.

## **BIJLAGEN**

- (1) EstInvent, Verkennend bodemonderzoek Burgemeester Leenstraat 54 te Lochem, 28 juni 2020
- (2) SoundForce1, Akoestisch rapport Burgemeester Leenstraat 54 te Lochem, versie 1.1 inclusief bijlagen
- (3) SoundForce1, Aerius Berekening, 20 augustus 2020