

**TOELICHTING**  
***VAN HET***  
***BESTEMMINGSPLAN***  
**DORPSSTRAAT 3 ALMEN**  
**GEMEENTE LOCHEM**

Opdrachtnummer : 08.429  
IDnr. : NL.IMRO.0262.alDorpsstraat3Al-BP41  
Datum : augustus 2021  
Versie : 3  
Auteurs : mRO b.v.  
Vastgesteld d.d. : 20 september 2021 / Besluitnr. 2021-195149

## INHOUD VAN DE TOELICHTING

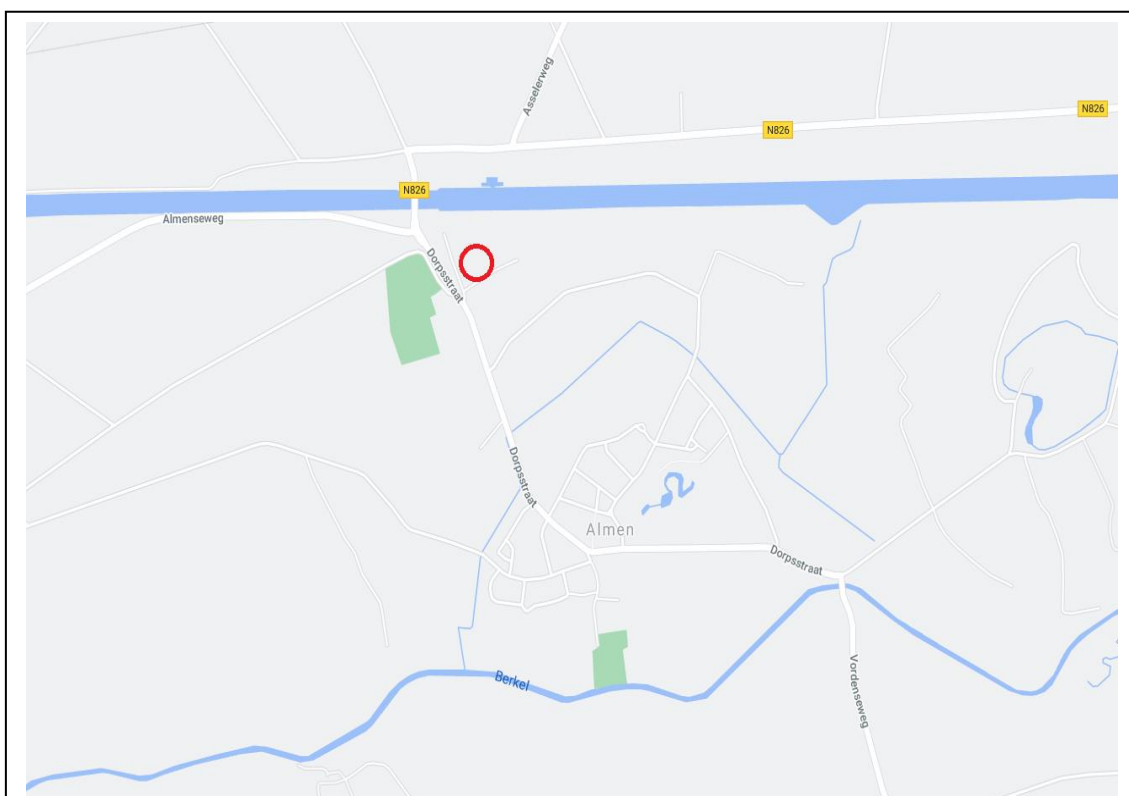
|          |                                                   |           |
|----------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                             | <b>3</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING EN DOEL.....                           | 3         |
| 1.2      | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....            | 4         |
| 1.3      | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....                     | 4         |
| 1.4      | OPZET VAN DE TOELICHTING.....                     | 6         |
| <b>2</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                     | <b>7</b>  |
| 2.1      | INLEIDING .....                                   | 7         |
| 2.2      | HUDIGE SITUATIE OMLIGGEND GEBIED .....            | 7         |
| 2.3      | HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....                  | 8         |
| 2.4      | TOEKOMSTIGE SITUATIE.....                         | 10        |
| 2.5      | VERTALING NAAR EEN NIEUW PLANOLOGISCH KADER ..... | 10        |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                          | <b>13</b> |
| 3.1      | INLEIDING .....                                   | 13        |
| 3.2      | RIJKSBELEID.....                                  | 13        |
| 3.3      | PROVINCIAAL BELEID .....                          | 15        |
| 3.4      | GEMEENTELIJK BELEID .....                         | 16        |
| <b>4</b> | <b>MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>         | <b>19</b> |
| 4.1      | INLEIDING .....                                   | 19        |
| 4.2      | GELUID.....                                       | 19        |
| 4.3      | BODEM .....                                       | 20        |
| 4.4      | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....                 | 21        |
| 4.5      | GEUR .....                                        | 22        |
| 4.6      | WATER .....                                       | 23        |
| 4.7      | LUCHTKWALITEIT .....                              | 26        |
| 4.8      | EXTERNE VEILIGHEID .....                          | 27        |
| 4.9      | ECOLOGIE.....                                     | 31        |
| 4.10     | ARCHEOLOGIE .....                                 | 32        |
| 4.11     | CULTUURHISTORIE.....                              | 34        |
| 4.12     | KABELS EN LEIDINGEN.....                          | 36        |
| 4.13     | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....                | 37        |
| <b>5</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                  | <b>39</b> |
| 5.1      | INLEIDING .....                                   | 39        |
| 5.2      | OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....                | 40        |
| 5.3      | TOELICHTING OP DE ARTIKELN .....                  | 40        |
| <b>6</b> | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>                      | <b>45</b> |
| 6.1      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                 | 45        |
| 6.2      | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....            | 45        |

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Dorpsstraat 3 in het dorp Almen in de gemeente Lochem rust een bedrijfsbestemming. Er was in het verleden een verhuisbedrijf gevestigd met daarnaast een (bedrijfs)woning. Het bedrijfspand is een aantal jaar geleden tijdens een brand verloren gegaan. In 2016 is een vergunning verleend om dit pand te herbouwen. Dit is nooit gebeurd waarmee begin dit jaar de vergunning is ingetrokken. Er is nu de wens de voormalige bedrijfswoning en daarmee het gehele plangebied in een burgerwoning om te zetten. De woning was al enkele jaren verhuurd aan derden en zal nu verkocht worden.

Het perceel Dorpsstraat 3 bestaat uit twee percelen, kadastraal bekend als gemeente Gorssel, sectie G, nummers 17 en 18. Beide percelen hebben de bestemming 'Bedrijf'. De herbestemming van het perceel zal aansluiten op de feitelijke situatie. Er is namelijk geen bedrijf meer gevestigd en de woning in het plangebied dient feitelijk als burgerwoning. De eigenaar van de gronden en opstallen, tevens initiatiefnemer, wil daarom de huidige bedrijfsbestemming veranderen in een passende woonbestemming. Het gaat daarbij uitsluitend om een functiewijziging, zonder dat er nieuwe gebouwen worden opgericht. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 maart 2021 ingestemd met dit verzoek. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Dorpsstraat 3 Almen' wordt hieraan invulling gegeven.



*Figuur 1 – Globale ligging van het plangebied op een topografische kaart*

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Almen en maakt deel uit van de lintbebouwing tussen de eigenlijke dorpskern van Almen in het zuiden en het Twentekanaal in het noorden. Het plangebied ligt aan een afsplitsing van de Dorpsstraat wat tevens ook de Dorpsstraat heet.

Het gaat om het perceel aan de Dorpsstraat 3, kadastraal bekend onder de gemeente Gorssel, sectie G, perceelnummers 17 en 18. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale grenzen en de grenzen uit het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied heeft daarmee een oppervlakte van circa 1.140 m<sup>2</sup>.

In figuur 1 en 2 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

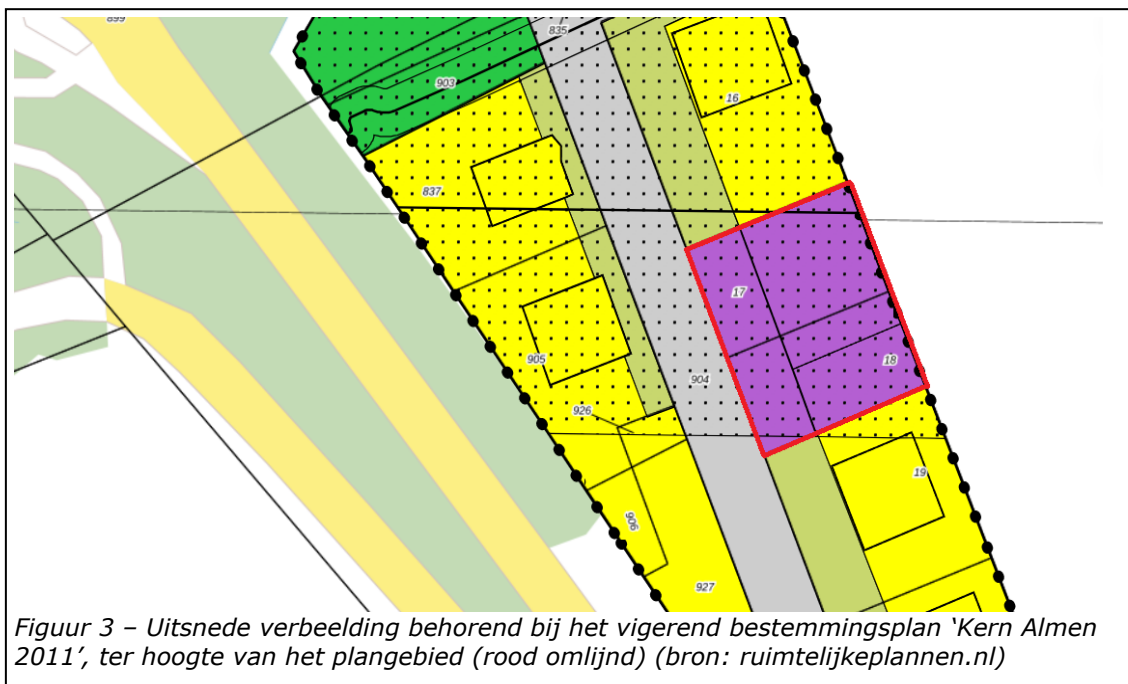


Figuur 2 – Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale gegevens (bron: Ruimtelijke plannen)

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

### 1.3.1 Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van een tweetal bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011' dat op 11 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, in combinatie met het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' dat op 20 januari 2014 is vastgesteld.



De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijf' als bedoeld in artikel 4 van de bijbehorende regels en zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Deze bedrijfsmatige activiteiten moeten vallen in de categorieën A en B van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Binnen de bedrijfsbestemming is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de overige bouwregels. De bijbehorende toegestane goot- en bouwhoogte van de gebouwen zijn op de kaart aangeduid en bedragen respectievelijk 3 en 6 meter ter plekke van de bedrijfsbebouwing.

Per bouwperceel is een bedrijfswoning met bijbehorende verhardingen, groen- en watervoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte ter plaatse van de bedrijfswoning is ook op de verbeelding aangegeven, en bedraagt respectievelijk 3 en 8 meter.

Buiten het bouwvlak mag nog maximaal 30% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Vanwege de ligging nabij een bovengrondse hoogspanningsverbinding geldt bijna voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het beheer en onderhoud van de verbinding, en de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding. Binnen deze zone mogen, behoudens afwijking van de leidingbeheerder, geen hoge andere bouwwerken (geen gebouwen) worden opgericht. Tevens zijn bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen ter bescherming van de hoogspanningsverbinding. De hartlijn van deze leiding ligt bovendien ook deels binnen het plangebied (noordelijk deel) en is aangeduid met 'hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding'.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Het plangebied heeft hierin in het geheel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een lage archeologische verwachting. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

### **1.3.2 Afwijking ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen**

Het plangebied Dorpsstraat 3 heeft de bestemming 'Bedrijf'. De initiatiefnemer wil de bestemming 'Bedrijf' veranderen in de bestemming 'Wonen'. De herbestemming van de percelen zal aansluiten op de feitelijke situatie. Er is namelijk geen bedrijf meer gevestigd en het plangebied wordt alleen gebruikt voor woondoeleinden. Het voorliggende bestemmingsplan zorgt ervoor dat het feitelijke gebruik juridisch en planologisch vastgelegd wordt.

## **1.4 Opzet van de toelichting**

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven, Vervolgens is ook de gewenste nieuwe situatie (met de beoogde planontwikkeling) beschreven en in beeld gebracht. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven. In het navolgende wordt daarom eerst ingegaan op de locatie in groter verband.

### 2.2 Huidige situatie omliggend gebied

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van het dorp Almen, in het bebouwingslint tussen de eigenlijke dorpskern en het Twentekanaal.



*Figuur 4 – Het dorp Almen op een luchtfoto, in relatie tot het plangebied (in rood)*

Het dorp Almen is gelegen in het beekdallandschap van de Berkel, de rivier die ten zuiden van het dorp loopt. Kenmerkend voor dit landschap zijn de onregelmatige blokverkaveling en de loop van de beken in oost - west richting. Tussen de agrarische erven en het landschap bestaat doorgaans een groot contrast, als gevolg van de openheid van het landschap en de beslotenheid van de erven. Almen wordt daarbij gekenmerkt door een geïsoleerde ligging als gevolg van het ontbreken van grote doorgaande wegen naar het dorp en de ingesloten ligging tussen de Berkel en het Twentekanaal. Hierdoor is de dynamiek rond Almen beperkt en hebben vernieuwingen slechts op beperkte schaal en meer geleidelijk plaatsgevonden.

Mede hierdoor is Almen en omgeving vanuit historisch en landschappelijk oogpunt een fraai gebied. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden zorgen ervoor dat Almen toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht heeft. Almen heeft als zogenaamd esdorp een duidelijk dorpsplein met daarom een kerk, een school en een dorpshuis. Vanaf het dorpsplein lopen enkele hoofdwegen het omliggende gebied in. Langs deze wegen is de bebouwing door de eeuwen heen langzaam, kavel voor kavel, uitgebreid.

Het gebied ten noorden van het dorp gaat over in een ander type landschap, ook wel een bos- en landgoederenlandschap genoemd. Dit landschap kenmerkt zich in het algemeen door parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling van bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides en lanen met dubbele bomenrijen. Wel hebben er in de loop der tijd wijzigingen plaatsgevonden. Zo was in de 19<sup>e</sup> eeuw en tot halverwege de 20<sup>ste</sup> eeuw sprake van een bosgebied dat steeds verder werd ontgonnen. Noordelijk van het plangebied treden medio 20<sup>ste</sup> eeuw grote veranderingen op, mede door de aanleg van het Twentekanaal die dwars door oude structuurlijnen snijdt en juist voor een belangrijke ruimtelijke en functionele scheiding zorgt die duidelijk zichtbaar in het landschap aanwezig is.

De Dorpsstraat vormt een belangrijke schakel in de verkeersstructuur van Almen. Deze weg gaat in het noorden (ter hoogte van de brug) namelijk over in de Kapelweg en sluit ook aan op de Scheggertdijk. Vanaf dit punt maakt de weg deel uit van de doorgaande verbindingroute Laren-Warnsveld (N826), inclusief het bedrijventerrein van Almen dat noordelijk van het Twentekanaal ligt. In zuidelijke richting komt de Dorpsstraat uit in het dorpscentrum en gaat buiten de kern Almen in zuidoostelijke richting verder als de Vordenseweg en vervolgens de Almenseweg, waarna wordt aangesloten op de N346. De N346 is de doorgaande verbindingsweg tussen Lochem en Zutphen.

## **2.3 Huidige situatie plangebied**

Het plangebied zelf heeft betrekking op het perceel Dorpsstraat 3 en is gesitueerd tussen erven/tuinen behorend bij de naastgelegen vrijstaande woningen en agrarische gronden. Het betreft in dit geval vrijstaande woningen ten noorden (Dorpsstraat 1A) en ten zuiden (Dorpsstraat 5) van de planlocatie. De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door agrarische gronden die voornamelijk als weiland in gebruik zijn.

In het zuidelijk deel van het plangebied (op het kadastrale perceel met nummer 18) is één vrijstaande (voormalige) bedrijfswoning aanwezig, bestaande uit één bouwlaag met een kap. De woning heeft een grondoppervlak van ca. 55m<sup>2</sup>. Ook zijn diverse aan- en uitbouwen aan de zuid- en oostzijde van de woning aanwezig. De oppervlakte hiervan bedraagt ca. 65m<sup>2</sup>. De gronden rond de woning zijn als tuin ingericht. De woning heeft een eigen in- en uitrit op de Dorpsstraat. De woning aan de Dorpsstraat 3 maakt deel uit van de lintbebouwing aan de Dorpsstraat en is met de voorgevel op de weg georiënteerd. Het gebouw staat daarbij in dezelfde rooilijn als de vrijstaande woningen op de andere woningen in de Dorpsstraat.

In de noordelijke helft van het plangebied (het kadastrale perceel met nummer 17) liggen fundamenteen waar voorheen het bedrijfspand heeft gestaan. In het

plangebied was voorheen een verhuisbedrijf gevestigd. De gronden tussen de fundamenteën en de weg zijn verhard en voorheen als opstelplaats voor de verhuishagens gebruikt. Ook hierbij is sprake van een directe aansluiting op de Dorpsstaat, middels een (brede) oprit.

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



*Figuur 5 – Bestaande situatie plangebied en directe omgeving op een luchtfoto (bron: google maps)*



*Figuur 6 – Situatie plangebied (voor de brand), gezien vanaf de Dorpsstraat vanuit het zuiden (bron: Google Streetview)*



*Figuur 7 – Situatie plangebied (voor de brand), gezien vanaf de Dorpsstraat vanuit het noorden (bron: Google Streetview)*

## 2.4 Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan dient ertoe om de huidige bedrijfsbestemming te veranderen in een passende woonbestemming, waarmee het planologisch regime ter plaatse van de Dorpsstraat 3 in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie.

De bedrijfsgebouwen zijn na de brand niet meer herbouwd en de gronden zijn al een aantal jaren niet meer in gebruik voor het verhuisbedrijf. De aanwezige bedrijfswoning fungeert al een geruime tijd als burgerwoning. Ook na de functiewijziging blijft derhalve sprake van één woning met bijhorend erf en tuin. Er vinden verder geen fysieke ingrepen plaats en er zal ook ruimtelijk niets wijzigen. Aangenomen wordt dat dat op termijn ook de nog resterende fundamenten van het oude bedrijfspand verwijderd zullen worden en de gronden als erf/tuin worden heringericht en in gebruik genomen worden.

Met de functiewijziging naar wonen zal de (potentiële) verkeersaantrekkende werking van het plangebied verminderen, aangezien het gebruik als locatie voor een verhuisbedrijf meer verkeer trok dan de functie wonen. Verder is er voldoende ruimte op 'eigen terrein' aanwezig om aan de geldende parkeernormen voor een woning te voldoen. Aan de hand van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020) blijkt dat rekening gehouden dient te worden met een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning (vrijstaande koopwoning, in regulier gebied).

## 2.5 Vertaling naar een nieuw planologisch kader

Het overgrote deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'. De gronden voor de voorgevel van de woning aan de Dorpsstraat zijn voorzien van de

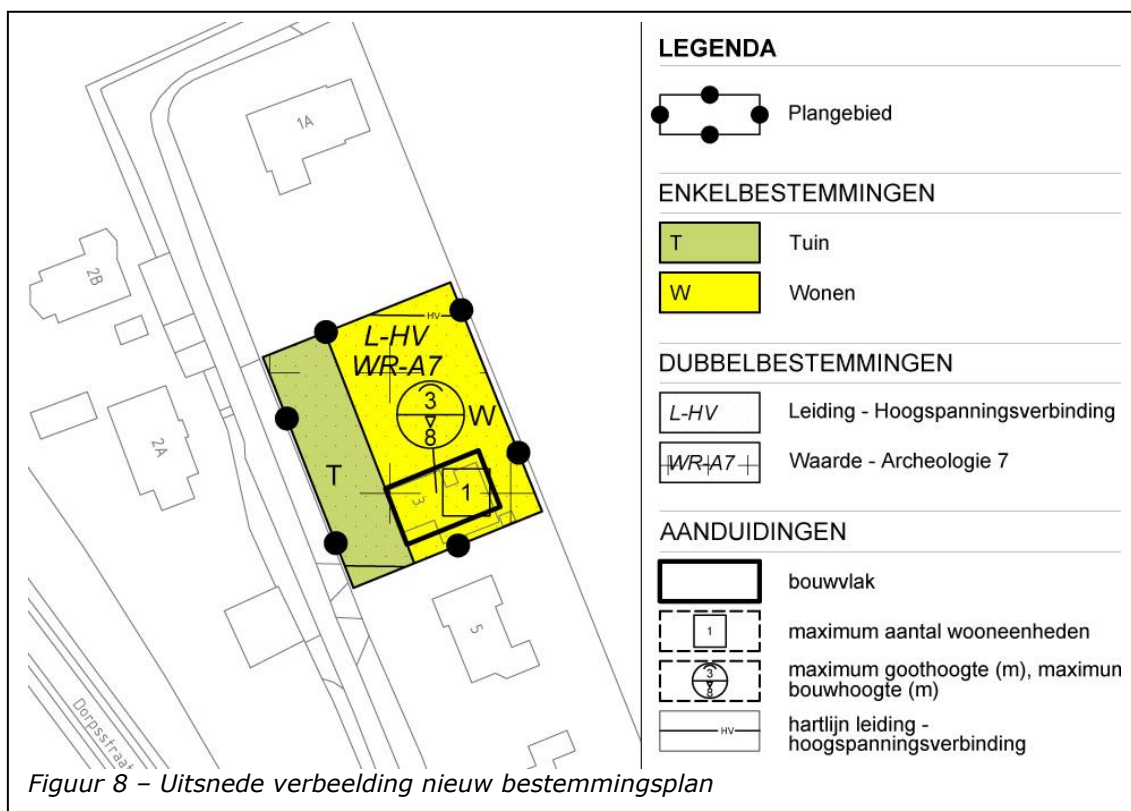
bestemming 'Tuin', overeenkomstig de plansystematiek van het aangrenzende bestemmingsplan 'Kern Almen 2011'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de bestaande woning. De situering en grote is afgestemd op de bestaande situatie en de omliggende woningen. Wel is een afstand van minimaal 3 meter tot de zuidelijke perceelsgrens in acht genomen. Binnen dit bouwvlak is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan. Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) op de verbeelding is het aantal woningen ook vastgelegd. Verder is de toegestane goot- en bouwhoogte van de woning, het zogenaamde hoofdgebouw, op de verbeelding aangeduid. Deze bedraagt respectievelijk maximaal 3 meter en 8 meter. Buiten het bouwvlak is per bouwperceel nog maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en/of aan-en uitbouwen toegestaan.

Voor bijna het gehele plangebied, met uitzondering van een klein gebied in het zuidoosten, is ook de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' van toepassing. Hieraan zijn bepalingen gekoppeld ter bescherming van de bestaande hoogspanningsleiding met betrekking tot het bouwen van gebouwen en het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (zoals het ophogen van gronden, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het beplanten van gronden met struiken of bomen). Inhoudelijk zijn de regels afgestemd op de regels voor deze dubbelbestemming zoals deze ook in recente bestemmingsplannen elders binnen de gemeente Lochem van toepassing zijn, aangezien de leidingbeheerder bij het opstellen van de beschermingsregels een belangrijke rol heeft gehad.

Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' voor het plangebied van toepassing. Deze is één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting).

In figuur 8 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet, voor zover dit van toepassing wordt geacht voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

#### Relatie met het plangebied

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede omgevingskwaliteit' van belang. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze plantoelichting.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de 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. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

#### Relatie met het plangebied

Het plangebied aan de Dorpsstraat te Almen ligt nabij een bestaande bovengrondse hoogspanningsleiding (een 380kV-verbinding). Met de dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' is invulling gegeven aan de bescherming van de nabijgelegen elektriciteitsvoorziening. Overige gebieden zoals benoemd in het Barro zijn niet in het geding.

Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

### **3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### Relatie met het plangebied

Het voorliggende plan heeft uitsluitend betrekking op de functieverandering aan het perceel Dorpsstraat 3, waarbij de huidige bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming waarbinnen één vrijstaande (burger)woning is toegestaan. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

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

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

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

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

#### Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden.

In z'n algemeenheid zet de provincie zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Het onderhavige bestemmingsplan zorgt ervoor dat de nieuwe bestemming beter aansluit op het bestaande woongebied. Voor de ladder voor duurzame verstedelijking / ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3 van deze plantoelichting.

### **3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 ook het 'Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld. Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. Vervolgens is op 31 maart 2021 'Actualisatieplan 7 Omgevingsverordening' vastgesteld. Dit heeft geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (maart 2021).

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 tot het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een zone die binnen de Verordening is aangeduid als "Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie". Dit betekent dat ook artikel 2.56 uit de Omgevingsverordening van toepassing is en er in principe alleen bestemmingen zijn toegestaan die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of juist versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in bijlage 6 'Kernkwaliteiten Nationale Landschappen' van de verordening. Hieruit blijkt dat het plangebied is gesitueerd in het deelgebied 'Graafschap' waarbij vooral het halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen van belang is. Zoals reeds aangegeven gaat het hier enkel om een functiewijziging (van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming) die de feitelijke situatie mogelijk maakt binnen een bestaand stedelijk bebouwingslint en de bebouwde kom van Almen. Hierdoor is het onderhavige plan niet in strijd met de Omgevingsverordening.

## **3.4 Gemeentelijk Beleid**

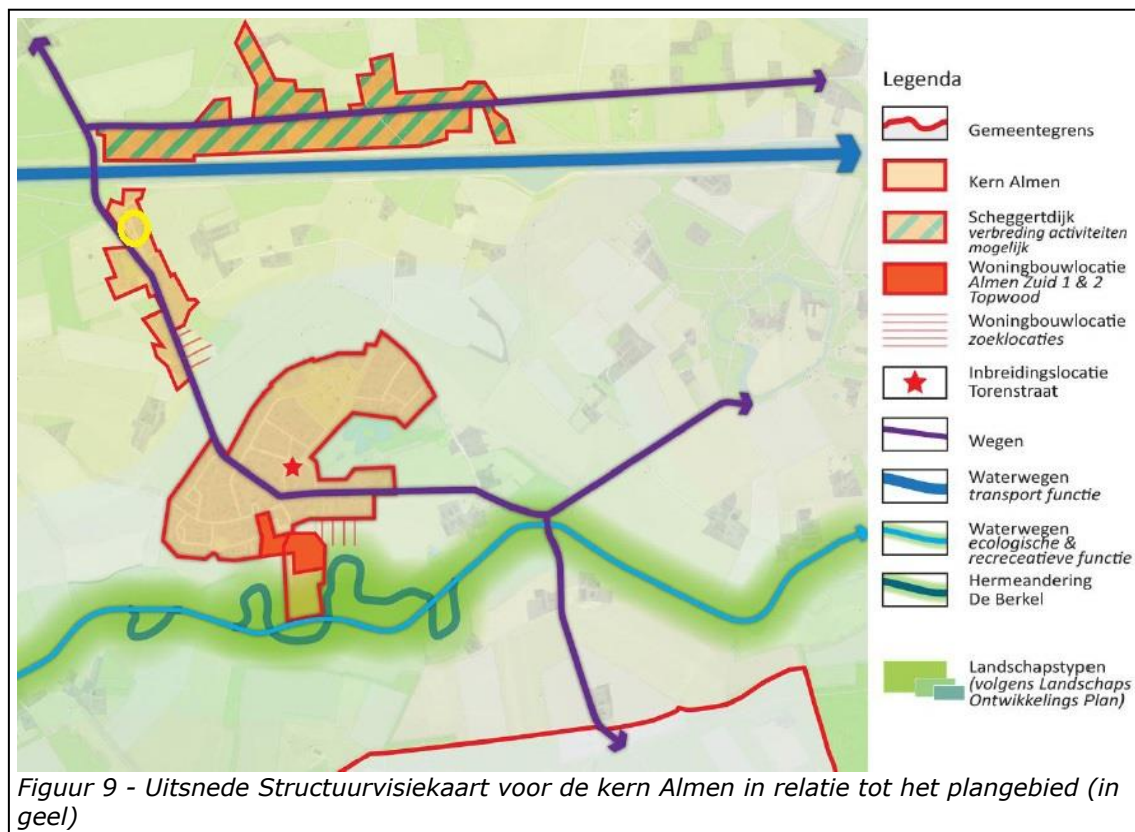
### **3.4.1 Structuurvisie 2012-2020**

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

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

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

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



Specifiek voor het plangebied zijn er in de structuurvisie geen ruimtelijke opgaven verwoord. Het plangebied wordt aangemerkt als 'Kern Almen', waarin de woonfunctie centraal staat. De gewenste herbestemming van het perceel Dorpsstraat 3, waar de huidige bedrijfsbestemming wijzigt naar een woonfunctie, is derhalve in overeenstemming met de structuurvisie.

### 3.4.2 Nota parkeernormen 2020

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

In paragraaf 2.4 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht.

## 4 MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Inleiding

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

### 4.2 Geluid

#### 4.2.1 Beleid en regelgeving

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

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen.

#### Wegverkeerslawaai

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 - Breedte van geluidszones langs 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 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.

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

Op grond van de Wgh ligt er nabij het plangebied één gezoneerde weg. Het betreft de nabijgelegen (doorgaande) Dorpsstraat aangezien ter hoogte van het plangebied voor deze weg een maximumsnelheid van 60 km/u geldt.

En hoewel het plangebied binnen de geluidzone van deze weg ligt, hoeft op basis van artikel 73 lid 3 van de Wgh geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. Het bestemmingsplan voorziet immers niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Weliswaar wordt op het perceel Dorpsstraat 3 nu een burgerwoning toegestaan, maar dit kan beschouwd worden als een bestaande situatie. Immers, de woning is reeds aanwezig en voor bedrijfswoningen gelden op grond van de Wgh dezelfde geluidsnormen als voor burgerwoningen. Een akoestische toetsing is derhalve niet nodig.

#### **4.2.3 Conclusie**

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

### **4.3 Bodem**

#### **4.3.1 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.

Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

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

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt uitsluitend de feitelijke situatie en het huidige gebruik van het plangebied planologisch vastgelegd. Er worden met het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd en er vinden ten gevolge van het plan geen bouwactiviteiten plaats. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging.

Bovendien zijn de bedrijfsgronden vooral gebruikt als stalling voor goederen als onderdeel van een verhuisbedrijf en is ter plaatse van het voormalige bedrijfsgebouw geen nieuwe hoofdbebouwing toegestaan. Ook zijn in het bodemloket van de provincie geen bodemverontreinigingen voor het perceel bekend.

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.

#### **4.3.3 Conclusie**

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

## **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

### **4.4.1 Beleid en regelgeving**

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

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. Daarbij wordt vooral getoetst in relatie tot aanwezige niet-agrarische bedrijven. Voor agrarische bedrijven (waar dieren worden gehouden) is vooral het aspect geur bepalend. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (zie hiervoor navolgende paragraaf 4.5).

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

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

Het plan voorziet in een functiewijziging (bedrijf naar wonen). Wonen betreft een milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid gevestigd. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijfsfunctie is gevestigd op het perceel Scheggertdijk 8. Het betreft een bouw- en aannemersbedrijf dat op grond van het geldende bestemmingsplan een bestemming 'Bedrijventerrein' heeft. Ook is voor dit bedrijfsperceel de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' van toepassing. Een bedrijf uit categorie 3.2 kent op grond van de VNG-publicatie een richtafstand van 100 meter. Omdat het plangebied op circa 160 meter van het bedrijfsperceel Scheggertdijk 8 ligt, levert dit geen problemen op. Het betreffende bedrijf wordt niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd en er kan een goed woon- en leefklimaat worden geborgd.

Zoals reeds aangegeven is voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar de volgende paragraaf (4.5).

## 4.5 Geur

### 4.5.1 Beleid en regelgeving

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 2.

|                     |                        | Concentratiegebied                    | Niet-concentratiegebied               | Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object |
|---------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Binnen bebouwde kom | Diercategorieën Rgv    | Max. 3 ouE/m <sup>3</sup>             | Max. 2 ouE/m <sup>3</sup>             | Min. 50 m                                                              |
|                     | Andere diercategorieën | Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object | Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object |                                                                        |
| Buiten bebouwde kom | Diercategorieën Rgv    | Max. 14 ouE/m <sup>3</sup>            | Max. 8 ouE/m <sup>3</sup>             | Min. 25 m                                                              |
|                     | Andere diercategorieën | Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object  | Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object  |                                                                        |

Tabel 2 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

### 4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van het perceel Dorpsstraat 3 in Almen (van bedrijf naar wonen). Een woning betreft een geurgevoelig object.

In de omgeving van het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig. Het betreft een agrarisch bedrijf (inclusief minicamping) aan de Dorpsstraat 7.

Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op ruim 120 meter ten zuidoosten van het plangebied en daarmee buiten de minimumafstand van 100 meter.

Bovendien is op het perceel Dorpsstraat 3 een bedrijfswoning aanwezig die reeds als geurgevoelig object aangemerkt dient te worden. Met het voorliggende plan worden geen (extra) nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd.

Voor wat betreft de onderbouwing van een goed woon- en leefklimaat kan worden opgemerkt dat de stallen / schuren behorend bij het agrarisch bedrijf op een afstand van meer dan 170 meter van het plangebied aan de Dorpsstraat 3 staan. Daarmee is het aannemelijk dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### **4.5.3 Conclusie**

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

### **4.6 Water**

#### **4.6.1 Waterbeleid**

##### 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 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

#### *Provinciaal*

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

#### *Regionaal / lokaal*

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van het perceel Dorpsstraat 3 in Almen (van bedrijf naar wonen). De herbestemming van het perceel zal ervoor zorgen dat de feitelijke situatie juridisch-planologisch vastgelegd wordt en hiermee ook beter aansluit bij de omliggende percelen, die eveneens een woonbestemming hebben.

Het voorliggende plan voorziet niet in fysieke ingrepen binnen het plangebied. En ten opzichte van de huidige situatie zal de oppervlakteverharding binnen het plangebied eerder afnemen dan toenemen. Een groot deel van het gebied (ongeveer de helft) is namelijk verhard als onderdeel van het voormalige verhuisbedrijf dat hier gevestigd was. De gronden waren namelijk voor een groot deel voor opslag en logistiek in gebruik, onder andere ten behoeve de stalling en het parkeren van verhuishagens. Het is aannemelijk dat deze gronden in de toekomst meer als erf/tuin worden heringericht waarmee de verharding in het plangebied aanzienlijk verminderd. Watercompensatie op grond van het beleidskader van het waterschap is derhalve niet nodig.

Verder is er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan voorziet ook niet in het graven of dempen van watergangen.

In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied en/of grondwaterbeschermingsgebied.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de woning wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsysteem dat ter plaatse aanwezig is. Via dit systeem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De bestaande hemelwaterafvoer wordt niet gewijzigd. Wel bestaan er kansen om het hemelwater in de toekomst af te koppelen en in de bodem te laten infiltreren. De locatie ligt immers in een gebied waar de bodemsamenstelling en grondwaterstand (Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand, met grondwatertrap VI<sup>1</sup>) geschikt zijn voor infiltratie.

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

| 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?                                                      | Ja  | 1  |
|                                          | 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?               | 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  |

<sup>1</sup> Bron: [www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)

| Thema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Toetsvraag                                                                                                                                                                | REL | IT |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|
| <b>Volksgezondheid</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  |
| <i># IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.</i> |                                                                                                                                                                           |     |    |

Tabel 3 – Watertoetstabel

#### 4.6.3 Conclusie

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

### 4.7 Luchtkwaliteit

#### 4.7.1 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<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 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<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> bedraagt 40 µg/<sup>3</sup>. De grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> ligt op 25 µg/<sup>3</sup>.

#### 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 (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> 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.

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

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bedrijfsbestemming van het perceel Dorpsstraat 3 in Almen te wijzigen naar een passende woonbestemming, zodat dit aansluit op de feitelijke situatie. De functieverandering zorgt, volgens de uitgangspunten van de Regeling NIBM, 'niet in betekenende mate' voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing van de in de Wet Luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader. Ook voorziet het plan niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

#### **4.7.3 Conclusie**

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

### **4.8 Externe veiligheid**

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

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als

gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transport vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans  $1 \times 10^{-6}$  (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

#### Wettelijk kader

Het wettelijk met betrekking tot externe veiligheid is vastgelegd in diverse regelingen en besluiten.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)*

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

#### Gemeentelijk beleid

De gemeente Lochem heeft haar beleidsvisie vastgesteld op 17 november 2008. De gemeente Lochem wil haar burgers en bedrijven een veilige leef- en werkomgeving bieden. De gemeente Lochem streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. De gemeente Lochem hanteert hierbij de volgende algemene uitgangspunten:

1. De gemeente legt de focus op wonen, rust en recreatie, en is terughoudend ten aanzien van nieuw vestiging van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid.
2. Lochem streeft naar het actief opheffen van een risicobron daar waar nut en noodzaak ter discussie staat.
3. De gemeente wil in bestaande knelpuntsituaties in samenspel met betrokkenen tot een oplossing komen. Voor wat betreft de vestiging van nieuwe risicobronnen wil de gemeente door middel van toepassing van bronmaatregelen in overleg met betrokkenen een zo veilig mogelijk situatie creëren.

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

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 10 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



### Risicovolle inrichtingen

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

### Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Wel is er op ca. 720 meter ten noorden van het plangebied de spoorlijn Zutphen – Hengelo aanwezig. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en valt daarmee binnen de werkingssfeer van het Bevt. Het invloedsgebied van de spoorlijn wordt bepaald door het vervoer van zeer toxische vloeistoffen (stofcategorie D4)<sup>2</sup>. Deze bedraagt meer dan 4 kilometer<sup>3</sup> aan weerszijden van het spoor en valt daarmee ook over het plangebied.

### Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van het spoor ligt, hoeft op grond van artikel 7 van het Bevt alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op het spoor en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor een ramp voordoet.

<sup>2</sup> Bron: Regeling basisnet

<sup>3</sup> Bron: handleiding risicoanalyse transport, 11 januari 2017, versie 1,2 Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.

### *Maatgevende scenario*

Het maatgevende scenario voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen/gassen ligt, is een toxische wolk. Onderstaand is vanuit dit scenario ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

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

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

### *De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen*

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

### Buisleidingen

Op ca. 45 meter ten noorden van het plangebied is een ondergrondse buisleiding aanwezig. Het betreft een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie (N-560-07) met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 6 inch. Deze leiding heeft geen PR-contour ( $10^{-6}$ ). Het plangebied ligt wel binnen invloedsgebied (75 meter) van deze leiding. Het groepsrisico zal daarom moeten worden verantwoord.

De risicokaart toont nog 4 andere aardgastransportleidingen. Het betreft 4 buisleidingen als onderdeel van een 'leidingstraat' op ca. 510 tot 535 meter ten zuiden van het plangebied die binnen de werkingssfeer van het Bevb vallen, te weten:

- Hogedruk aardgastransportleiding A505 (werkdruk 66.2 bar/ diameter 36 inch, invloedsgebied 430 meter);
- Hogedruk aardgastransportleiding A506 (werkdruk 66.2 bar/ diameter 42 inch, invloedsgebied 485 meter);
- Hogedruk aardgastransportleiding A608 (werkdruk 66.2 bar/ diameter 36 inch, invloedsgebied 430 meter);
- Hogedruk aardgastransportleiding A662 (werkdruk 80 bar/ diameter 48 inch, invloedsgebied 585 meter).

De PR-contour ( $10^{-6}$ ) van deze leidingen vallen samen met het leidingtracé en komen derhalve niet buiten de belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen. Ook ligt de planlocatie niet in het invloedsgebied van de aardgastransportleidingen A505, A506 en A608. Wel ligt het plangebied (net) in het invloedsgebied van buisleiding A662.

### *Verantwoording groepsrisico*

Omdat met het voorliggende plan alleen wordt voorzien in een functiewijzing (van bedrijf naar wonen), waarmee feitelijk de bestaande voormalige bedrijfswoning als burgerwoning gebruikt kan worden, neemt de personendichtheid in het gebied niet

toe. Daarmee kan op grond van artikel 12, lid 3 van het Bevb worden volstaan met een beperkte verantwoording.

#### *Beheersbaarheid en bestrijdbaarheid bij een mogelijke calamiteit*

Een scenario dat kan optreden is een calamiteit met de hogedrukaardgasleidingen met een fakkelbrand als gevolg. Bij een fakkelbrand zal de bestrijding vooral gericht zijn op het beperken van de warmtestralingseffecten op nabijgelegen gebouwen totdat de gastoevoer is gesloten. Gezien de afstand tussen de bron en het plangebied is brandweeroptreden binnen het plangebied mogelijk.

#### *De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen*

De wegenstructuur binnen het plangebied is voldoende vanuit het oogpunt van rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Er zijn voldoende mogelijkheden om bij een eventueel incident te kunnen vluchten dan wel het gebied te kunnen bereiken (ten behoeve van de hulpverlening).

In relatie tot de beoogde functiewijziging (wonen) wordt aangenomen dat de aanwezigen voldoende zelfredzaam zijn. Het advies bij een fakkelbrand is binnen te blijven. De zelfredzaamheid kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert.

### **4.8.3 Conclusie**

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

## **4.9 Ecologie**

### **4.9.1 Beleid en regelgeving**

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

#### Gebiedsbescherming

##### *Wet Natuurbescherming*

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. 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.

### Soortenbescherming

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

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

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

#### **4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied**

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Rijntakken'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 6,7 kilometer ten westen van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (actuele planologische regeling voor een bestaande situatie; geen uitbreiding van de bebouwing) zijn significantie negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten.

Het plangebied is ook niet gesitueerd in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone en voorziet enkel in een actuele planologische regeling voor een reeds jaren bestaande situatie die niet verder wordt uitgebreid.

Om dezelfde reden worden ook geen vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast door de uitvoering van het plan.

#### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

Volledigheidshalve wordt melding gemaakt dat, tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moet 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.

### **4.10 Archeologie**

#### **4.10.1 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 2022.

#### Gemeentelijk beleid

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

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

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

#### **4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied**

In het plangebied ligt in het geheel binnen 'categorie 7' uit het gemeentelijk archeologiebeleid. Hiervoor geldt het volgende beleid- en afwegingskader.

##### Categorie 7: Lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. 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).

#### Afweging en vertaling in bestemmingsplan

Als onderdeel van de beoogde functiewijziging zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Bovendien is de omvang van het plangebied sowieso kleiner dan de 'ondergrens' voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Desalniettemin zal de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel vertaald worden middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting). De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Deze dubbelbestemming betreft in het kader van voorliggend plan dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige groundbewerkingen.

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

#### **4.10.3 Conclusie**

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

#### **4.11 Cultuurhistorie**

##### **4.11.1 Beleid en regelgeving**

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

#### Cultuurhistorische waardenkaart Lochem

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem<sup>4</sup> brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

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

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

---

<sup>4</sup> '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d., 15 oktober 2018.

1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

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

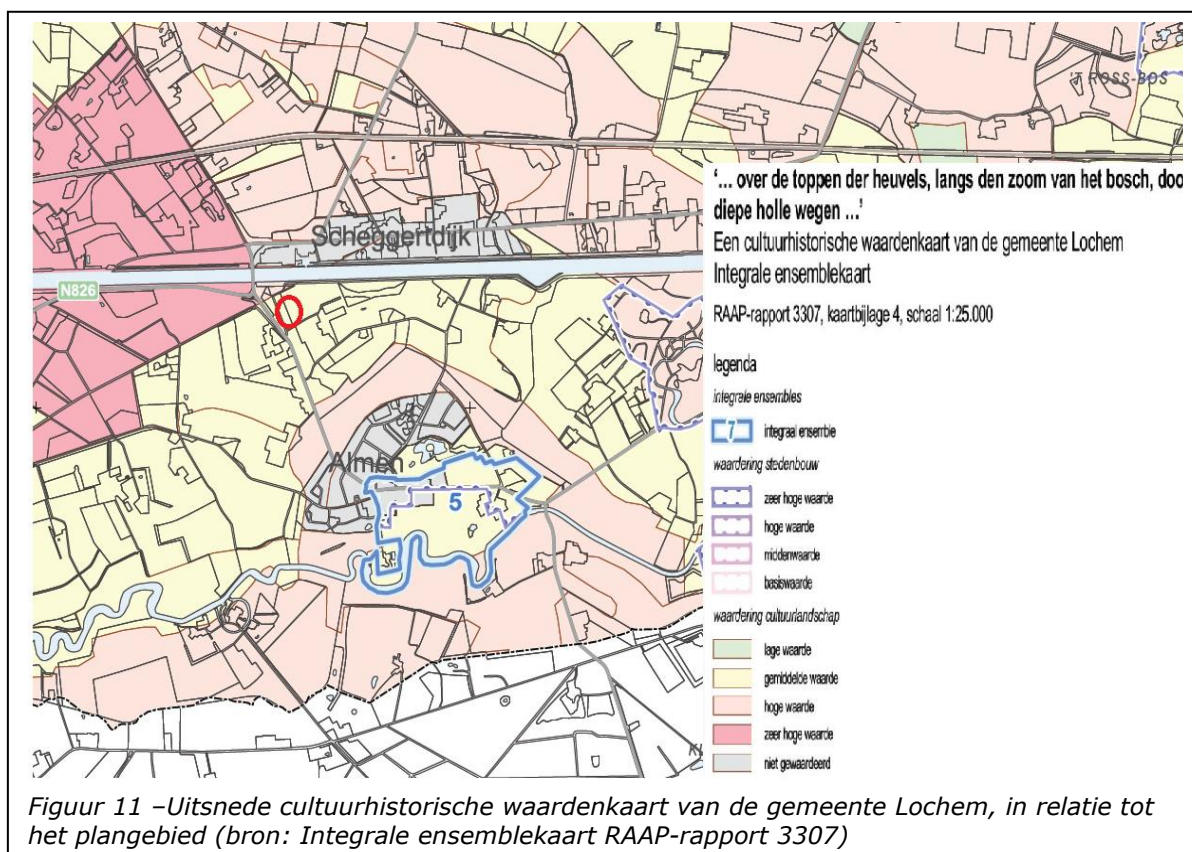
De geïnventariseerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

De cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, waaronder de planologische borging.

#### ***4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied***

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'gemiddelde waarde' in het cultuurlandschap. Bezien vanuit het aspect stedenbouw is er geen specifieke waardering gegeven, danwel 'waarde' van toepassing.

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



#### 4.11.3 Conclusie

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

#### 4.12 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

Het plangebied ligt nabij een hoogspanningsverbinding die deel uitmaakt van het (hoofd)nutsvoorzieningsnet. Het betreft een bovengrondse 380kV-verbinding die in oost-westelijke richting over het noordelijk deel van het perceel loopt. Nieuwe bebouwing en/of beplantering onder de 380 kV-lijn, alsmede binnen de bijbehorende toetsingsafstand (36 meter aan beide zijden van de leiding), is alleen toegestaan, mits hierover overeenstemming bestaat met de leidingbeheerder (TenneT).

De leiding met de toetsingsafstand is opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. In de regels van deze dubbelbestemming is een beschermende regeling opgenomen, voor zowel het bouwen alsook met betrekking tot het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (zoals het ophogen van gronden, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het beplanten van gronden met struiken of bomen). De regels zijn daarbij inhoudelijk afgestemd met de regels voor deze dubbelbestemming zoals in (recente) bestemmingsplannen binnen de

gemeente Lochem. De hartlijn van de leiding is overigens aangeduid met 'hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding'.

Omdat voorliggend bestemmingsplan uitsluitend tot doel heeft om de bedrijfsbestemming van het perceel Dorpsstraat 3 in Almen te wijzigen naar wonen, waarmee de bestaande bedrijfswoning juist als burgerwoning gebruikt kan worden, hoeft er geen nadere toets aan de bovengenoemde regeling voor de hoogspanningsverbinding plaats te vinden. Er vinden immers geen bouwactiviteiten en/ of andere werkzaamheden plaats. De huidige situatie staat immers centraal en zal niet veranderen en er zullen dus ook geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Ook ligt het plangebied binnen het invloeds- en/of effectgebied van enkele ondergrondse buisleidingen. Dit is reeds beschreven in paragraaf 4.8.

#### **4.12.1 Conclusie**

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

### **4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

#### **4.13.1 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.

#### **4.13.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling in relatie tot het plangebied**

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt uitsluitend een functieverandering van het perceel Dorpsstraat 3 in de bebouwde kom van Almen beoogd, waarbij de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een passende woonbestemming.

Doel is om de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken. Daarmee wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere twee eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied, aangezien binnen de nieuwe woonbestemming juist minder bouwmogelijkheden aanwezig ten opzichte van de huidige bedrijfsbestemming. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

#### **4.13.3 Conclusie**

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

## **5 JURIDISCHE ASPECTEN**

### **5.1 Inleiding**

#### **5.1.1 Algemeen**

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden. 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 opstellen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

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

#### **5.1.2 Digitaliseringsvereisten**

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

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

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

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

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

## **5.2 Opbouw regels en verbeelding**

### **5.2.1 De planregels**

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. 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 het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

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

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

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

## **5.3 Toelichting op de artikelen**

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op specifieke onderdelen van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

## **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

### Artikel 1 Begrippen

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

### Artikel 2 Wijze van meten

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

## **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

### Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevel van de woning aan de Dorpsstraat zijn gesitueerd. Op deze gronden zijn tuinen en perceelsontsluitingen toegestaan. De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing. Gebouwen zijn namelijk niet toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

### Artikel 4 Wonen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie, waaronder ook tuinen en bijbehorende erven worden verstaan.

In de bijbehorende bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen algemene regels, regels voor het bouwen binnen een bouwvlak en regels voor het bouwen buiten een bouwvlak.

#### *Algemeen*

Toegestaan zijn uitsluitend grondgebonden woningen. Daarbij is ook het aantal toegestane wooneenheden per bouwvlak aangeduid op de verbeelding, in dit geval twee keer '1'. Daarmee is de beoogde woningbouwtypologie van vrijstaande woningen ook geborgd.

#### *Binnen bouwvlak*

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De maximum toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen zijn aangegeven op de verbeelding. Deze bedragen respectievelijk 3 en 8 meter, en zijn afgestemd op de maximaal toegestane hoogten van de bestaande woningen in de (directe) omgeving.

#### *Buiten bouwvlak*

Buiten het bouwvlak is per bouwperceel 75 m<sup>2</sup> aan gebouwen toegestaan. De goothoogte van die gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. Het gebouw dient daarbij wel op ten minste 2 meter van de zijdelingse en/of achtergrenzen van het bouwperceel te zijn gesitueerd. Is deze afstand kleiner, dan geldt een lagere bouwhoogte (maximaal 3 meter).

Verder moeten deze gebouwen ook op een afstand van minimaal 3 meter van de voortuin (danwel het denkbeeldig verlengde van de voorzijde van de woning) worden gebouwd, met dien verstande dat gelijk grenzend de voortuin wel een

carport is toegestaan (maximale overbouwde oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 meter).

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

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

- het wonen dient de hoofdfunctie te blijven;
- het ruimtebeslag dient van ondergeschikte betekenis te zijn (maximaal 30% van de aanwezige vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt tot een maximum van 100 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 1 en 2 van de bij de regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging;
- parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden opgelost en ter plaatse mag geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie optreden;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Deze regeling is afgestemd op het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011'.

#### Artikel 5      Leiding - Hoogspanningsverbinding

Deze bestemming is gegeven aan de bestaande 380-kV hoogspanningsverbinding die in het plangebied voorkomt. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende beschermingszone.

Het is verboden om op deze gronden te bouwen, uitgezonderd bebouwing ten behoeve van de hoogspanningsverbinding. Tevens zijn bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen ter bescherming van de hoogspanningsverbinding. Voor zowel de afwijking van de bouwregels als voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is advies van de leidingbeheerder vereist. Overigens ligt de hartlijn van deze leiding ook binnen het plangebied, in het uiterste noorden, en is aangeduid met 'hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding'.

De regels zijn inhoudelijk afgestemd met de regels voor deze dubbelbestemming in (recente) bestemmingsplannen binnen de gemeente Lochem.

#### Artikel 6      Waarde - Archeologie 7

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de

bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 2500 m<sup>2</sup>.

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 2500 m<sup>2</sup>.

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

#### **Artikel 7      Anti-dubbeltelregel**

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

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

#### **Artikel 8      Algemene bouwregels**

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

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

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

#### **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. Omdat de gemeente Lochem recent over een 'eigen' parkeernota beschikt (de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020, en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020), wordt in dit artikel verwezen naar die parkeernota.

#### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

##### **Artikel 12 Overgangsrecht**

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de voorheen geldende 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.

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

##### **Artikel 13 Slotregel**

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

## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan een particulier initiatief om de bestaande bedrijfswoning op het perceel Dorpsstraat 3 in de kern Almen als burgerwoning te gebruiken. Hiertoe wordt de bestaande bedrijfsbestemming op het perceel gewijzigd in een passende woonbestemming. Het betreft uitsluitend een functiewijziging, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht of bestaande gebouwen worden gesloopt. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor zal tussen de initiatiefnemer en de gemeente Lochem anterieure overeenkomsten gesloten. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en de financieel-economische haalbaarheid van het plan in voldoende mate is aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

### **6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 3 Almen' van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

