

Ruimtelijke onderbouwing

Omzetten twee bestaande agrarische bedrijfswoningen naar regulier

Kanaaldijk 1 en 1A, Lochem



Deventer, 15 juli 2024

INHOUD

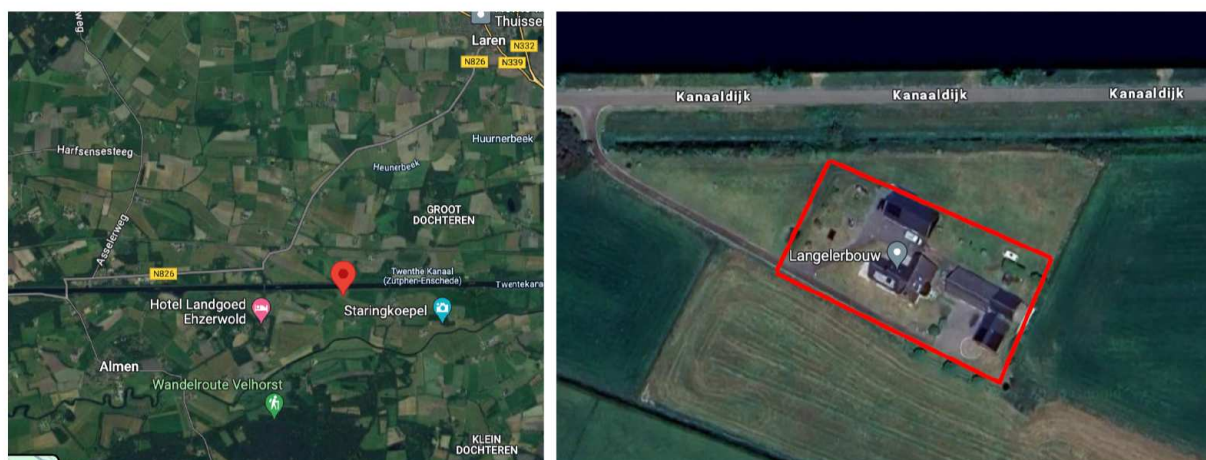
1	Inleiding	3
2	Het project	7
3	Beleidskader.....	8
4	Milieu	12
5	Uitvoerbaarheid	19

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers willen toestemming krijgen om hun twee bestaande agrarische woningen aan Kanaaldijk 1 en 1a in Lochem als reguliere woning te gebruiken. Daarbij vragen zij toestemming voor de gerealiseerde uitbouw. De locatie, verder genoemd 'projectgebied' ligt buiten de bebouwde kom van Lochem. Voor het project kan geheel gebruik worden gemaakt van bestaande bebouwing, open ruimten, bestaande infrastructuur waaronder ruimte voor parkeervoorzieningen. Er vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats.

Voor het project is voordat de Omgevingswet is ingetreden een aanvraag omgevingsvergunning ingediend in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om mee te kunnen werken aan de ontwikkeling is het nodig dat deze is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het project in overeenstemming is met de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin. Uit deze onderbouwing blijkt dat het project in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.



Figuur: locatie projectgebied in buitengebied (links) en begrenzing projectgebied (rechts)

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het projectgebied gelden de volgende bestemmingsplannen

- Bestemmingsplan Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie
- Parapluplan Parkeernormen

Bestemmingsplan Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie

In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming

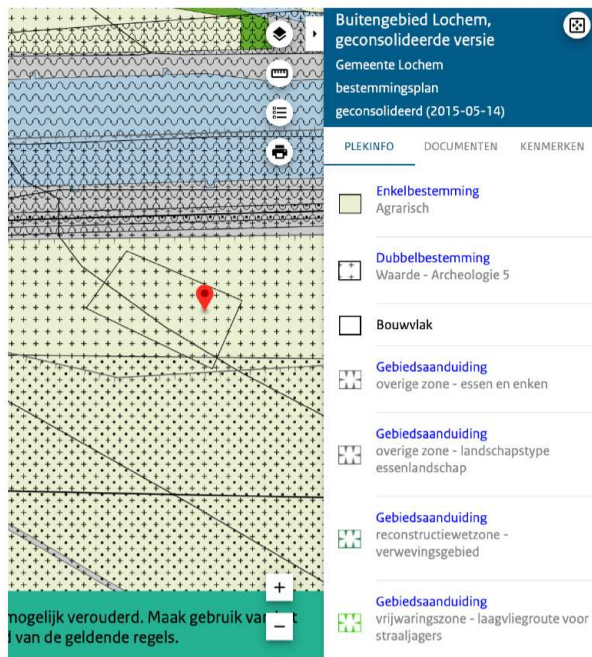
- Agrarisch met een bouwvlak
- Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5 en 6
- Dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding"
- Gebiedsaanduiding 'overige zone-essen en enken',
- Gebiedsaanduiding 'overige zone-landschapstype essenlandschap'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied',
- Gebiedsaanduiding 'laagvliegroute voor straaljagers'

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgroten en een agrarisch bouwvlak;
- het bestaande aantal bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met inwoning/mantelzorg volgens een algemene afwijking

- de instandhouding en ontwikkeling van de landschapstypen en hun kernkwaliteiten;



Figuur: Projectgebied op verbeelding van het bestemmingsplan

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en). Er geldt een bouwverbod, tenzij uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, (...) of wanneer het betreft bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of; de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits: de bestaande fundering wordt gebruikt en/of de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 6

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige archeologische verwachting, waarbij de bestemming 'Waarde -Archeologie 6' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en). Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde -Archeologie 6' mede bestemde gronden. Het in lid 35.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of; bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of; bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of; bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of; de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits: de bestaande fundering wordt gebruikt de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

Gebiedsaanduiding 'overige zone-essen en enken'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-essen en enken' is het beleid gericht op het open houden van de essen en enken en is in de bestemmingen 'Agrarisch'

Gebiedsaanduiding 'overige zone-landschapstype essenlandschap'

Hier is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het essenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, onregelmatige verkaveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken;

Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'

ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' geldt voor intensieve veehouderijen het bepaalde daaromtrent in de bestemmingen 'Agrarisch' in Artikel 3 en 'Agrarisch met waarden' in Artikel 4.

Gebiedsaanduiding 'laagvliegroute voor straaljagers'

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers' geldt een laagvliegroute voor straaljagers en is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding -Hoogspanningsverbinding' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en). Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 30.3 te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Leiding -Hoogspanningsverbinding' mede bestemde gronden. Het onder 30.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de hoogspanningsverbinding met een maximale bouwhoogte van 80 meter.

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse mogelijkheden om aan deze ontwikkeling medewerking te verlenen.

Parapluplan Parkeernormen

In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming

- Gebiedsaanduiding- Overige zone- parkeerregeling

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een verandering van het gebruik wordt pas verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen':

de onder 1. bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen afmetingen te hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen, zoals deze zijn opgenomen in de meest recente uitgave van het CROW "Aanbevelingen voor de verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" en diens rechtsopvolger(s).

Uit bijlage 3 bij de Nota blijkt dat er bij een twee-onder-een-kap koopwoning in het buitengebied moet zijn voorzien in 2,2 parkeerplek per woning.

Toetsing

Het project betreft het toestaan van reguliere bewoning van twee als agrarische bedrijfswoning bestemde woningen met een uitbouw aan de noordelijk gelegen woning. Het bestemmingsplan staat dit niet toe en kent ook geen mogelijkheid om met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid aan het project mee te werken.

1.3 Ligging en begrenzing van het gebied

Het projectgebied is gelegen aan de Kanaaldijk 1 in Lochem. In de afbeelding hieronder is de afbakening van het projectgebied weergegeven.



Figuur: afbakening projectgebied met twee woningen

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding van hoofdstuk 1, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het voornemen gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleidskader. Hier wordt het beleid van het Rijk, provincie Gelderland en de gemeente Lochem beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten waarmee rekening dient te worden gehouden. In hoofdstuk 5 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid verantwoord.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de huidige- en de gewenste gebruikssituatie van het projectgebied.

2.1 Huidige- en gewenste situatie

Het projectgebied bestaat uit twee woningen, waarvan één met een nog niet vergunde aanbouw, en voor het overige met bijgebouwen, tuin toegangsweg en parkeergelegenheid. Het gebied is per auto, fiets en te voet ontsloten door de Kanaaldijk. Omliggend grondgebruik bestaat uit agrarisch, verkeer, water. De bebouwde- en gebruikssituatie doet zich al lange tijd voor en is in het geldende bestemmingsplan bestemd tot Agrarisch waarbij twee agrarische bedrijfswoningen zijn toegestaan. De gewenste situatie bestaat uit het omzetten en juridisch regelen van het bestaand gebruik naar Wonen om burgerbewoning mogelijk te maken.



Figuur: nog niet vergunde aanbouw

3 BELEIDSKADER

In de beleidsanalyse wordt het beleid met betrekking tot het gebied geanalyseerd. In de beleidsanalyse is onderscheid gemaakt tussen rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid.

3.1.1 Omgevingswet

Met de Omgevingswet wordt het omgevingsrecht vereenvoudigd en gemoderniseerd. Regels op het gebied van omgevingsrecht worden gebundeld en vereenvoudigd. Hierdoor is er bijvoorbeeld meer ruimte voor maatwerk en zijn er minder regels. Op 12 juli 2013 heeft de ministerraad ingestemd met het wetsvoorstel Omgevingswet. De nieuwe is op 1 januari 2024 in werking getreden.

Toetsing

In geval van het project wordt gewerkt middels een participatietraject met de directe omgeving en betrokkenen. Aanliggende grondeigenaren zijn geïnformeerd over het project. Hierop wordt in paragraaf 5.2 ingegaan. Met het inwerking treden van de Omgevingswet krijgen de bestemmingsplannen van de gemeente in ieder geval automatisch de status van een omgevingsplan.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het project is niet te beschouwen als stedelijke ontwikkeling in de sfeer van 'De Ladder' en behoeft daarom geen verdere beoordeling hieraan.

3.1.4 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterprogramma richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Toetsing

Het project levert geen strijdigheid op met nationaal beleid voor de omgang met water.

3.2 Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Toetsing

De Omgevingsvisie is niet regelend voor het project dat bestaat uit het toestaan van een kleine uitbreiding aan een woning en de reguliere bewoning in twee voormalige agrarische bedrijfswoningen aan Kanaaldijk 1 in Lochem. Het voornemen is niet in strijd met de Omgevingsvisie NH2020.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid wordt verwoord in de Regionale Structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek en in de Ruimtelijke Structuurvisie Gemeente Lochem.

3.3.1 Regionale Structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek

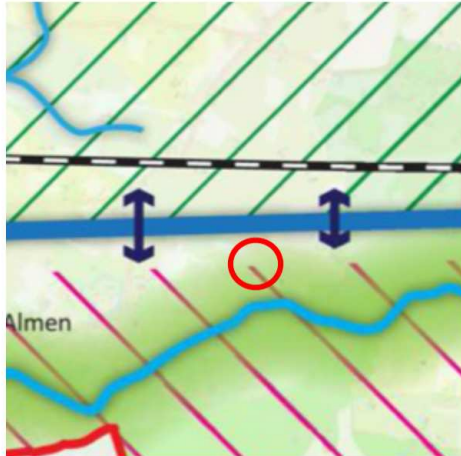
In mei 2007 heeft de regio Stedendriehoek de Regionale Structuurvisie voor het Bundelingsgebied vastgesteld. Dit Bundelingsgebied omvat het centrale deel van de regio met de grote stedelijke kernen Zutphen, Deventer en Apeldoorn en het landelijke gebied daartussen. Deze Regionale Structuurvisie De Voorlanden completeert het beeld. De regio heeft, nu deze visie klaar is, een geïntegreerde en samenhangende visie voor het hele grondgebied van zeven gemeenten: Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen. De structuurvisie is voor deze gemeenten een richting- gevend kader voor beleid en uitvoering. De sleutelbegrippen uit de visie zijn: ruimtelijke samenhang, een ontwikkelingsgerichte en integrale benadering en aandacht voor lokale kwaliteiten.

Toetsing

Het project betreft het toestaan van een kleine uitbreiding en de reguliere bewoning in twee bestaande agrarische bedrijfswoningen. De Regionale Structuurvisie is niet regelend voor het project.

3.3.2 Ruimtelijke Structuurvisie Gemeente Lochem

Met de Ruimtelijke Structuurvisie geeft de gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De Structuurvisie geldt nog steeds en de gemeente voldoet hiermee aan haar wettelijke verplichting om voor het gehele grondgebied één of meerdere structuurvisies vast te stellen.



Figuur: Globale ligging in Structuurvisie in rood

Toetsing

Het project betreft het toestaan van een kleine uitbreiding en de reguliere bewoning in twee bestaande agrarische bedrijfswoningen. De Structuurvisie kent geen bijzondere kwaliteiten toe aan het landschap dat verder onveranderd blijft en is voor het overige ook niet thematisch regelend voor het project.

3.3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

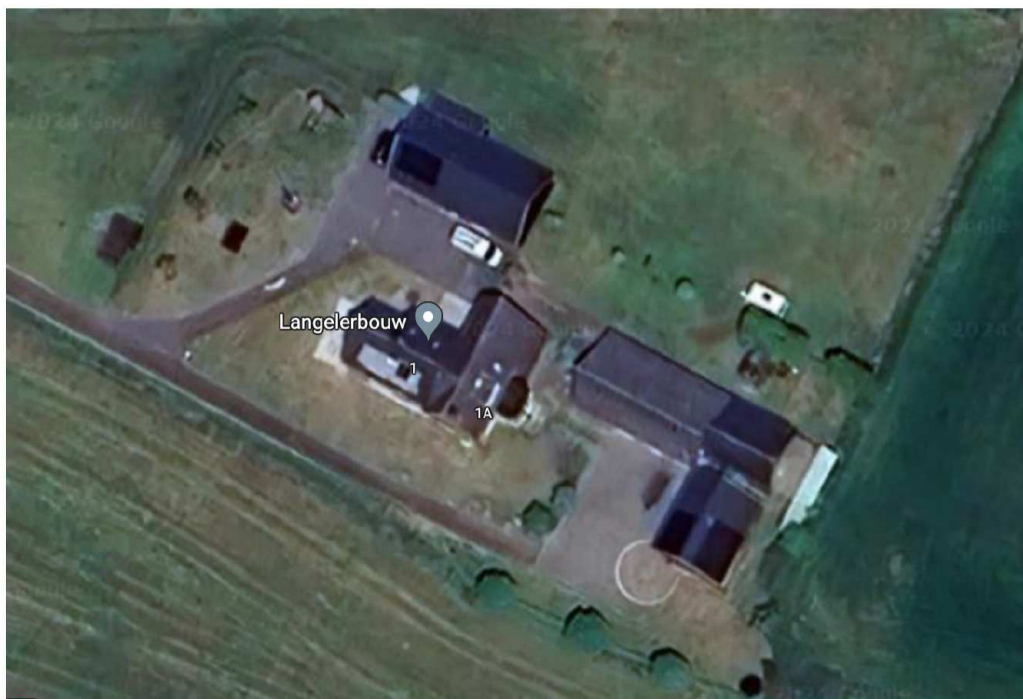
Het project betreft een bestaande situatie waarin de woningen bestemd zijn als agrarische bedrijfswoning. Hieruit volgt geen extra verkeersbewegingen. De woningen blijven middels perceelssluiting verbonden met de Kanaaldijk waarlangs omliggende kernen als Almen en Lochem kunnen worden bereikt.

Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een verandering van het gebruik wordt pas verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen'. De bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen afmetingen te hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen, zoals deze zijn opgenomen in de meest recente uitgave van het CROW "Aanbevelingen voor de verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" en diens rechtsopvolger(s).

Toetsing

De ontsluiting is naar de Kanaaldijk en deze is geschikt voor het beoogde gebruik. Uit bijlage 3 bij de Nota Parkeernormen blijkt dat er bij een twee-onder-een-kap koopwoning in het buitengebied moet zijn voorzien in 2,2 parkeerplek per woning. Voor het project zijn hiermee 5 hele parkeerplekken nodig. Het figuur op de volgende pagina laat zien dat hiervoor voldoende ruimte aanwezig is op de bestaande verharde terreindelen.



Figuur: de geschakelde (tae) woning en verharde oppervlakten rondom t.b.v. parkeren

4 MILIEU

4.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidshinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidshinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan
- categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medische centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Toetsing

Voor het projectgebied kan vanwege afwezigheid van spoor bedrijvigheid, alleen sprake zijn van wegverkeerslawaai. De Kanaaldijk is in dat geval de maatvoerende weg. Deze ligt op 50 meter van de woningen in het projectgebied. Het tussenliggende gebied is bebouwd met een schuur. Vanwege de zeer lage intensiteit van verkeer op de Kanaaldijk en de bufferende werking van de omgeving is er geen reden om aan te nemen dat het project in verband met geluid in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Beoordeling aan Atlasleefomgeving levert op dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB alleen op de weg zelf tot maximaal 55 dB wordt overschreden en dat er in het projectgebied zelf geen sprake is van hogere belasting dan de voorkeursgrenswaarde.

4.2 Bodem

De kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied moeten in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). De Wet bodembescherming stelt regels teneinde de bodem te beschermen, in het bijzonder ter voorkoming van bodemverontreiniging en sanering van ontstane verontreiniging. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Middels onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

Toetsing

Het project betreft voortgezet gebruik waarbij twee bedrijfswoningen reguliere woningen worden. Sinds bestemming en het toestaan van de bedrijfsmatige bewoning hebben zich geen bodemkwaliteitbedreigende vormen van grondgebruik voorgedaan. Er zijn ook geen bodemvervuilende middelen in- of op de grond aangebracht. Het project is voor wat betreft bodemkwaliteit uitvoerbaar.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet Milieubeheer. Met de Wet Luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de Wet Luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

Van belang bij de toetsing aan grenswaarden voor luchtkwaliteit is, of een project wel of niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof van belang. Als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging kan dit project zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Toetsing

Het project betreft het toestaan van reguliere bewoning in plaats van bewoning ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Op basis hiervan kan op voorhand worden aangenomen dat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt, aangezien van de ontwikkeling (ter plaatse) geen extra verkeersaantrekkende werking uitgaat dan waarin met de bestaande parkeerplekken is voorzien.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van risicokaart.nl

Uit beoordeling blijkt het volgende:

- Fijnstofconcentratie PM10: 14-15 µg/m³
- Fijnstofconcentratie PM2,5: 8-9 µg/m³
- Stikstofconcentratie NO₂: 8-10 µg/m³

Er wordt aan de grenswaarden voldaan.

WHO-adviesnormen

Recent is gebleken dat NO₂ en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO₂, PM10 en PM2,5 recent verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per m³. Hoewel naar verwachting de komende jaren de lucht een stuk schoner wordt, wordt nog geen van deze WHO-advieswaarden in de nabije toekomst gehaald. Er zijn echter geen wettelijke belemmeringen voor het realiseren van dit plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat sindsdien een verplichting om bij de voorbereiding van bestemmingsplannen alle ter zake doende belangen mee te wegen. De Wamz is een concrete invulling van deze verplichting en een verbreding van de zorgplicht voor archeologische waarden in het milieubeheer.

Voor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie die in het bestemmingsplan is opgenomen, geldt voor een deel en hierover is bepaald dat een archeologisch rapport moet worden overlegd in geval de oppervlakte van het project betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- Dieper van 0,3 meter
- Groter dan 250 m²

Voor het zuidelijk deel van het gebied geldt dat er niet gebouwd mag worden tenzij uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter of bijvoorbeeld wanneer het gaat om bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

Toetsing

Het project betreft het voortzetten van bestaande bouw. Doordat deze bebouwing al is gerealiseerd, zijn de archeologische waarden in het gebied door medewerking aan het project niet in het geding. Er vinden geen nieuwe door een deskundige te beoordelen bodemroerende activiteiten plaats die dieper gaan dan 0,3 meter en die een grotere oppervlakte hebben dan 250 m² in het noordelijk deel. In het zuidelijk deel vinden ook geen nieuwe door een deskundige te beoordelen bodemroerende activiteiten plaats. Hierdoor is de archeologische waarde met het project niet in het geding.

4.5 Externe veiligheid

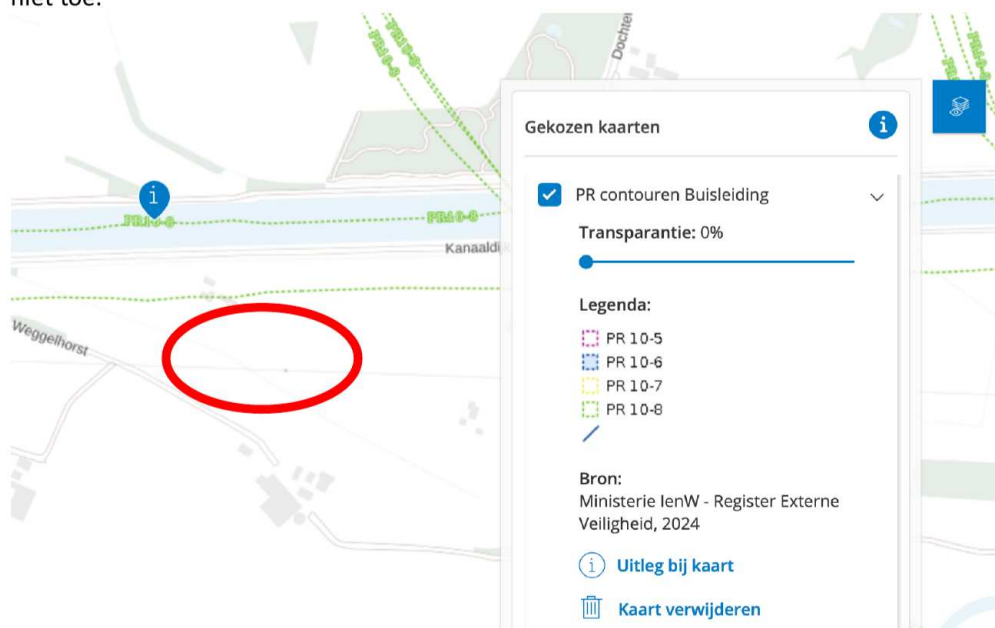
Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Er moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Eén-en-ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

De locatie ligt in de magneetveldzone van de hoogspanningslijn Doetinchem Langerak – Hengelo.

Toetsing

Het project betreft het toestaan van reguliere bewoning van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen. Het bestaand toegestaan gebruik door mensen binnen de geldende bestemming neemt als gevolg van het project niet toe.



Figuur: ongevallen gevaarlijke stoffen www.risicokaart.nl met projectlocatie in rood

Transport over water

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van transport over water vormen geen aandachtspunt voor de planvorming.

Transport over de weg

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van transport over weg vormen geen aandachtspunt voor de planvorming.

Transport over spoor

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een spoorlijn 'waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

Het plangebied ligt in de invloedsgebied van een buisleiding van de Gasunie en is hiermee een aandachtsgebied in verband met brand. Een verantwoordingsplicht is derhalve aan de orde.

Inrichting

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting. De risico's als gevolg van inrichtingen in de omgeving vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor ene verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Verantwoording

Voorliggende ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een nieuwe kwetsbare objecten omdat de bestaande bebouwing al in gebruik was als twee bedrijfswoningen. Ten opzichte van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan neemt het aantal gebruikers niet toe.

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen. Vanuit deze scenario's is ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

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

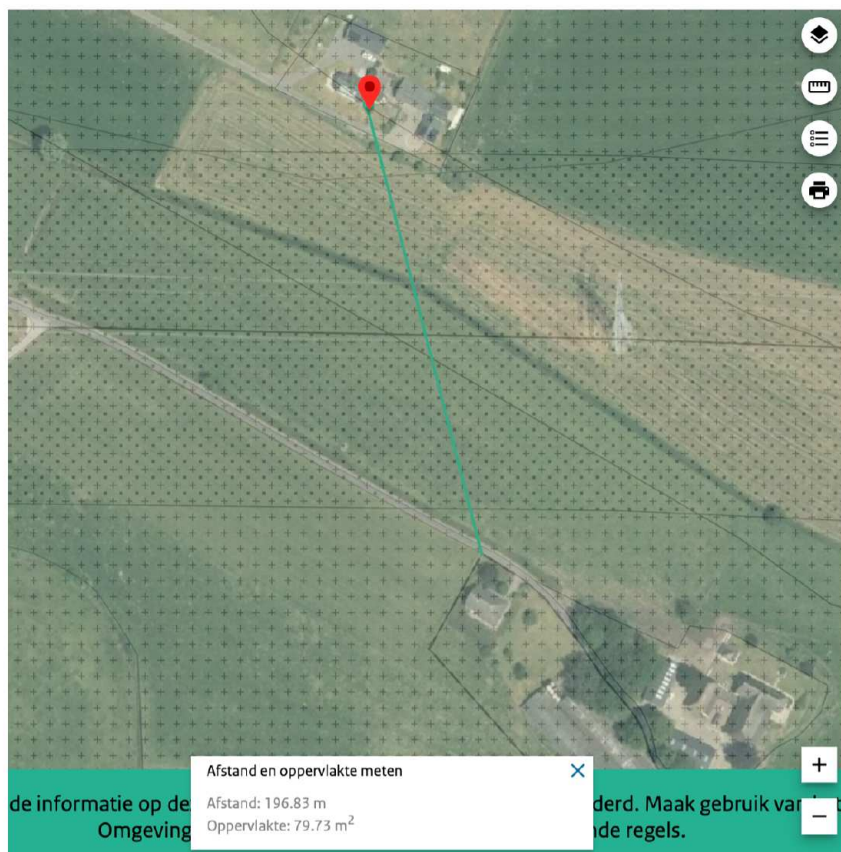
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron die buiten het plangebied ligt. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied.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

Zelfredzaamheid

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

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" bedraagt de richtafstand voor intensieve veehouderij 200 meter. Deze geldt slechts voor het thema geur. De afstand tot de intensieve veehouderij aan Weggelhorst 2a bedraagt, gemeten vanaf de woning tot het bouwvlak aan de Weggelhorst ongeveer 197 meter. De afstand tot de stallen bedraagt meer dan 200 meter. De overwegende windrichting in Nederland is zuid-west. De veehouderij ligt ten zuid-oosten. Ook om deze reden is de afstand tussen projectgebied en de veehouderij op Weggelhorst 2a aanvaardbaar te bevinden.



Figuur: afstand woningen tot bouwvlak Weggelhorst 2a

4.7 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid en ligging van eventuele kabels en leidingen. Aanmeren boven kabels en leidingen is verboden. Om vast te kunnen stellen dat in het gebied geen kabels en leidingen voorkomen, zal een klic-melding worden gedaan.

4.8 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan natuurwetgeving. Hiermee kan een tweedeling worden gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming. Soortenbescherming wordt geregeld in de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Natuurbeschermingswet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en Dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Het project betreft het anders gebruiken van bestaande bouw. Er vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats. Vanuit soortenbescherming zijn voor voorliggende aanvraag geen belemmeringen te constateren.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast de drie soorten beschermde gebieden is het NatuurNetwerkNederland (NNN) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Vaak vallen de Natura 2000-gebieden samen met de EHS.

Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het netwerk helpt voorkomen dat dieren en planten in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Toetsing

Het projectgebied ligt niet in of direct nabij een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is Stelkampsveld en ligt op een afstand van meer dan 9 kilometer. Het project betreft het anders gebruiken van bestaande gebouwen. Hiervoor worden geen sloopwerkzaamheden verricht. Er verdwijnt met het project ook geen hoogwaardig groen. Het veranderen van het gebruik van het gebied heeft in verband met afstand en de aard van reeds aanwezige bestemmingen daarin dan ook geen invloed op de doelstellingen van de EHS.

Voorliggend voornemen is voor wat betreft Flora en Fauna hiermee uitvoerbaar.

4.9 Stikstof

Het project betreft het voortzetten van bestaand gebruik in bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een realisatiefase en/of nieuwe gebruiksfase. Hieruit blijkt dat het project voor wat betreft stikstof uitvoerbaar is.

4.10 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

De voorgenomen activiteit valt onder categorie D11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject' van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Categorie D 11.2, de uitvoering dan wel de wijziging of uitbreiding van de uitvoering van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiervoor geldt dat een milieueffectrapportage nodig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer. De aanvraag beslaat een bestaande bebouwde oppervlakte welke niet wordt uitgebreid.

Toetsing

Op grond van de uitgevoerde beoordeling blijkt dan ook dat het project niet als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. is aan te merken en dat de bij deze categorie behorende drempelwaarden niet worden overschreden. Een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-procedure is niet nodig.

4.11 Water

Het project betreft het anders gebruiken van bestaande bebouwing. De bestaande wijze van waterafvoer op onder andere de riolering blijft hiermee gehandhaafd.

Watertoets

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op 27 maart 2024 is op dewatertoets.nl om beoordeling van het project gevraagd. Hieruit volgde dat kon worden volstaan met de opname van de volgende tekst in voorliggende onderbouwing, welke als bijlage bij de onderbouwing is gevoegd:

De initiatiefnemer heeft Waterschap Rijn en IJssel geïnformeerd over het onderhavige plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Waterschap Rijn en IJssel is niet nodig. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

Om deze reden is geen watertoets bij het waterschap aangevraagd. Het project is voor wat betreft water uitvoerbaar.

4.12 Duurzaamheid

In 2030 wil de gemeente Lochem klimaatneutraal zijn. Voor de inwoners van de gemeente Lochem is het energieloketlochem.nl beschikbaar. De website is bedoeld om inwoners van informatie te voorzien als het gaat om het opwekken van duurzame energie of het besparen van energie in de woning. De gezamenlijke inspanning van inwoners, lokale bedrijven en de gemeente maakt het mogelijk de doelstelling in 2030, om klimaatneutraal te worden, te behalen.

Toetsing

Het project betreft het anders gebruiken van bestaande bebouwing en onbebouwde gronden op Kanaalweg 1 in Lochem. Er vinden geen bouw- en of sloopwerkzaamheden plaats. In geval van werkzaamheden in het kader van verduurzaming in de toekomst wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwkundige veranderingen in de sfeer van isolerend glas, warmtepomp en afkoppelen en infiltreren van regenwater

5 UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze kenbaar maken bij burgemeester en wethouders van Lochem.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende aanvraag betreft een particulier initiatief. Voor de activiteiten die worden uitgevoerd geldt dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen. In die zin is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

5.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben met burens op Kanaaldijk 1a en Weggelhorst 1, 2 en 2a overleg gehad over onze uitbouw. Geen van allen hebben zij bezwaar gemaakt tegen het project.

Bijlage:

- Watertoets d.d. 27 maart 204

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

Er zijn geen gegevens geanonimiseerd in dit document.

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
-----	---------	--------------	------------