

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

ZUTPHENSEWEG 126 EEFDE

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.448

IDnr. : NL.IMRO.0262.eeZutphenseweg126-BP41

Datum : januari 2023

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 27 maart 2023 / Besluitnr. 2021-191340

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.2	NIEUWE SITUATIE	8
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	10
3	BELEIDSKADER.....	12
3.1	INLEIDING	12
3.2	RIJKSBELEID	12
3.3	PROVINCIAAL BELEID	14
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	19
4.1	INLEIDING	19
4.2	GELUID.....	19
4.3	LUCHTKWALITEIT	23
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	24
4.5	GEUR	25
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.7	BODEM	33
4.8	WATER	34
4.9	ECOLOGIE.....	37
4.10	ARCHEOLOGIE	39
4.11	CULTUURHISTORIE	40
4.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	42
5	JURIDISCHE ASPECTEN	44
5.1	INLEIDING	44
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	45
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	45
6	UITVOERBAARHEID	49
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	51
	BIJLAGE 1: AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN SPOORWEGLAWAAI	
	BIJLAGE 2: ADVIES EXTERNE VEILIGHEID	
	BIJLAGE 3: VERKENNEND BODEMONDERZOEK	
	BIJLAGE 4: NOTA VAN ZIENSWIJZEN	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op het perceel aan de Zutphenseweg 126 te Eefde, gelegen in het noordelijke deel van de kern, was in het verleden een fietsenwinkel gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn enige tijd geleden gestopt. De eigenaar heeft nu de wens om naast de bestaande bedrijfswoning ook een gedeelte van het voormalige winkelpand gereed te maken voor wonen. Daarvoor worden delen van de showroom en bedrijfsruimtes gesloopt. Hierdoor is het mogelijk dat twee aparte wooneenheden op het perceel gerealiseerd kunnen worden.

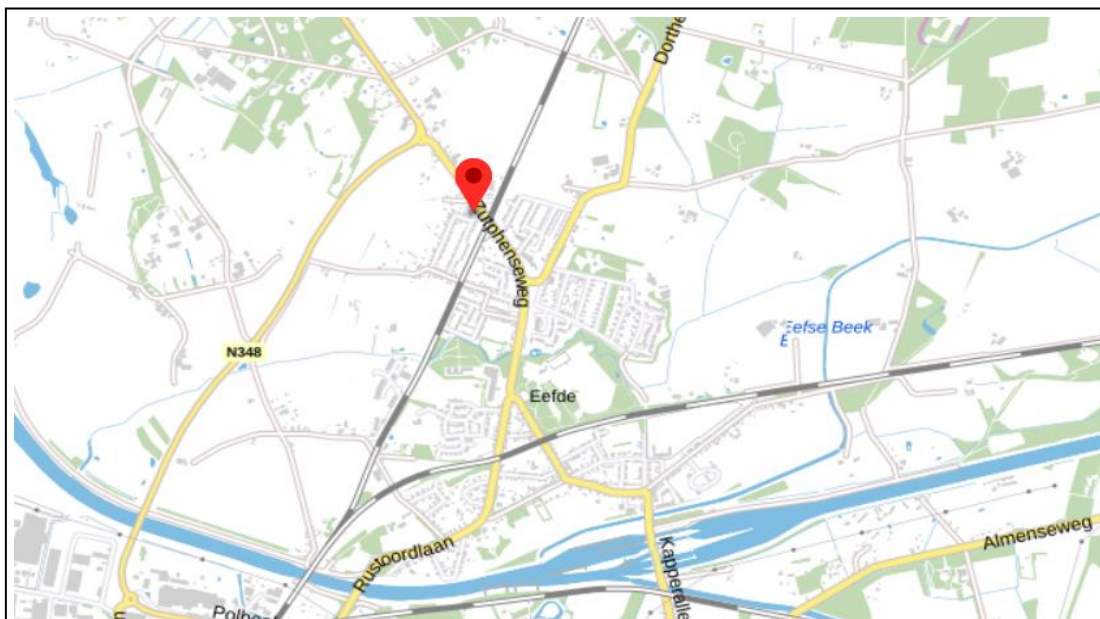
Het geldende bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' voorziet op het perceel de bestemming 'Bedrijf'. Deze bestemming maakt burgerwonen niet mogelijk. Het verzoek is dan ook de bestemming te wijzigen in 'Wonen' met de aanduiding van 2 wooneenheden.

Om het gebruik van het perceel voor wonen mogelijk te maken, is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Zutphenseweg 126 Eefde' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied aan de Zutphenseweg ligt in het noorden van het kern Eefde aan de hoek Zutphenseweg-Julianalaan. Het plangebied is circa 1060m² groot en is kadastraal bekend als gemeente Gorssel, sectie C, nummers 4598 en 3433.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven. De begrenzing is afgestemd op het vigerende bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsvlak 'bedrijf' is ook meteen het plangebied.



Figuur 1 - Globale ligging plangebied (Bron: ruimtelijke plannen)



Figuur 2 – Begrenzing plangebied en kadastrale kaart (plangrens rode lijn)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' dat op 13 mei 2013 door de raad is vastgesteld.

Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' als bedoeld in artikel 4 van de regels en is daarmee bestemd voor een bedrijfsmatig gebruik van het terrein en de panden. De gebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Er is een bedrijfswoning toegestaan behorend bij het bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Verder is de goot- en bouwhoogte vastgelegd op 4/9 meter middels een maatvoeringsaanduiding. Ook is op de plankaart een voorgevelrooilijn opgenomen.

Verder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Er geldt wel een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' 8 november 2021 door de raad vastgesteld en daarmee onherroepelijk. In dit (paraplu) bestemmingsplan is onlangs het geldende parkeerbeleid van de gemeente verwoord.



*Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010', ter hoogte van het plangebied (rode stip)
(Bron: ruimtelijke plannen)*

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de vigerende bestemming het niet mogelijk maakt om de gronden te gebruiken voor burgerwonen. Ook de wens voor een tweede wooneenheid is niet mogelijk binnen het huidige regime.

Om het initiatief alsnog mogelijk te maken, moet de bestemming op het perceel gewijzigd worden. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in het noorden aan de rand van het kern Eefde. De gronden liggen in de oksel van Zutphenseweg en Julianalaan. De Zutphenseweg is een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Eefde, die de kern van het noorden tot het zuiden doorsnijdt. Westelijk van het plangebied ligt de spoorlijn Zutphen – Deventer.

Het plangebied bestaat uit twee percelen: een kleiner zuidelijk perceel voor het bijgebouw en het grote noordelijke perceel voor de overige bebouwing. In het verleden was in het plangebied een fietsenwinkel/fietsenmaker gevestigd. De bedrijfspanden zijn momenteel niet in gebruik en staan leeg.

In de huidige situatie zijn alle gebouwen met elkaar verbonden. Het gaat om de bedrijfswoning, de showroom, opslag en een garage/bijgebouw, in totaal ca 420m² aan bebouwing.

Het terrein is overwegend verhaard. Er is een ruim voorerf dat als klantenparkeerplaats gebruikt werd en een klein, eveneens verhard, achtererf. Er is weinig groen op het erf aanwezig.

In de omgeving is de hoofdbestemming vooral wonen, maar noordoostelijk en zuidoostelijk liggen ook enkele bedrijven. Direct aangrenzend aan het plangebied is een drietal woningen en aan de overkant van de Zutphenseweg ligt een groengebied rond de spoorlijn.

Onderstaande figuur geeft de ligging van het perceel en de omgeving weer.



Figuur 4 - Luchtfoto en omgeving (Bron: ruimtelijke plannen)



Figuur 5 - Plangebied vanuit de Zutphenseweg (Bron: google streetview)



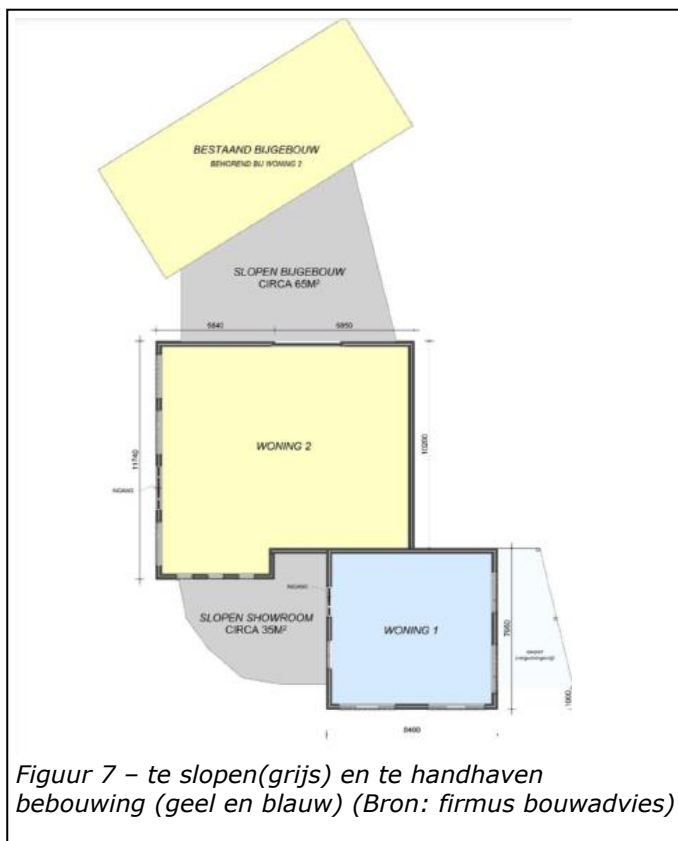
Figuur 6 - Plangebied vanuit de Julianalaan (Bron: google streetview)

2.1.2 Verkeer, ontsluiting en parkeren

Zoals hiervoor al gezegd, ligt het plangebied aan een belangrijke ontsluitingsroute voor Eefde, de Zutphenseweg. De Julianalaan, de tweede aangrenzende weg, is een wijkontsluitingsweg voor het woongebied westelijk van de Zutphenseweg. Er is een directe inrit vanuit de Julianalaan naar het bijgebouw/garage en een inrit vanuit de Zutphenseweg naar de klantenparkeerplaats langs de weg. Bijna het gehele voorerf is ingericht als parkeerruimte.

2.2 NIEUWE SITUATIE

Ruimtelijk zal in de nieuwe situatie weinig wijzigen, de hoofdbebouwing blijft gehandhaafd. Er worden wel delen van de bestaande bebouwing gesloopt: de serre die als showroom in gebruik was en het verbindingsstuk tussen garage en hoofdbebouwing. Onderstaande afbeelding geeft de te slopen bebouwing in het grijs weer. In totaal wordt ca. 100m² aan bebouwing geamoveerd.



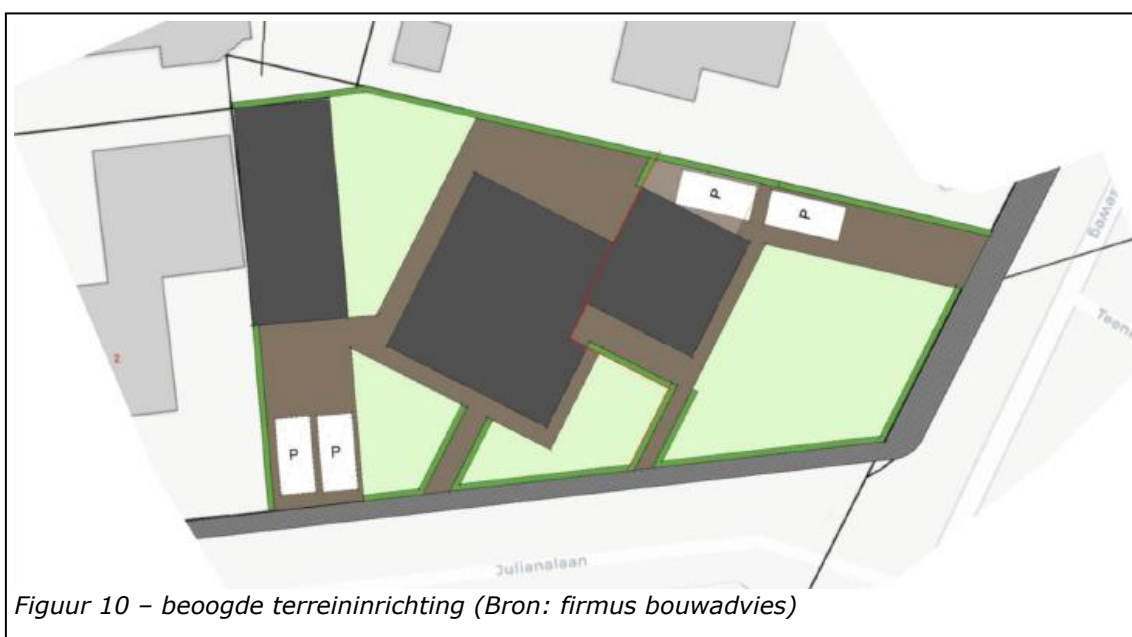
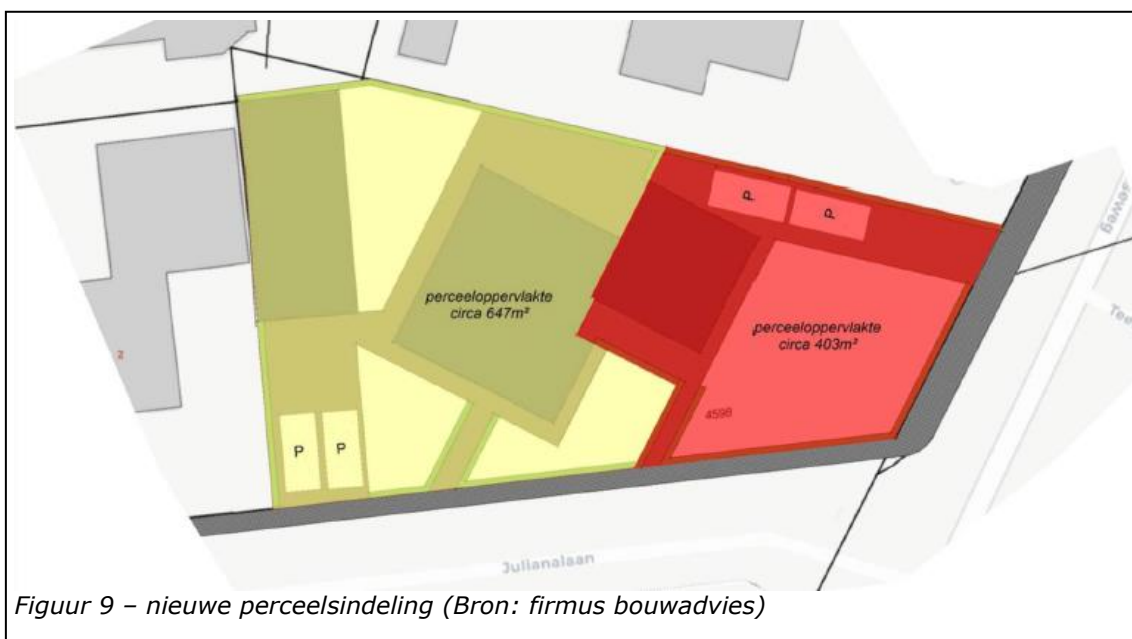
Verder zal naast de huidige bedrijfswoning (voetprint 75m²) een tweede woning (voetprint 150m²) in de voormalige bedrijfspanden ingericht worden. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, het gaat alleen om een functiewijziging van de huidige bebouwing. Er vindt wel renovatie en verbouwing van de panden plaats. Na de sloop van de serre worden de zijgevels vernieuwd en ook de raampartijen worden aangepast van winkel naar woning. Het dak van het pand aan de Julianalaan krijgt dakkapellen om zo een verdieping te realiseren. Het materiaal en kleurgebruik is aangepast aan de bestaande bebouwing. Bijgaande figuur geeft een impressie van de beoogde renovatie en aanpassing van de bebouwing.



Figuur 8 – nieuwe situatie (Bron: firmus bouwadvies)

De gebouwen zitten voor een deel aan elkaar vast, maar de terreininrichting zal dusdanig aangepast worden dat er twee aparte erven ontstaan, een van ca. 400m² en een van ca. 650m². Ieder erf met eigen ontsluiting en parkeerruimte. Het kleinere erf wordt vanuit de Zutphenseweg ontsloten voor auto's en heeft de parkeerruimte noordelijk van de bebouwing langs de perceelsgrens. Het grotere erf wordt ontsloten vanuit de Julianalaan en het parkeren wordt voor de garage/het bijgebouw opgelost. Het bijgebouw wordt niet gedeeld en hoort toekomstig bij deze erf. De erven worden middels hagen gescheiden. Een groot deel van de verharding zal verwijderd worden ten behoeve van tuin.

Onderstaande figuren laten de beoogde herindeling en herinrichting van het plangebied zien.



Aan de hand van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' blijkt dat er 2 parkeerplekken per woning gerealiseerd moeten worden. Er is voldoende ruimte om deze op beide erven onder te brengen.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied is gekozen op basis van de vigerende bestemmingsgrenzen. Het perceel wijzigt geheel van bestemming, van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en 'Tuin'. Ook het bouwvlak zal worden aangepast conform de bestemmingsplansystematiek van het moederplan 'Kern Eefde 2010', langs de voorgevel met ruimte naar achteren.

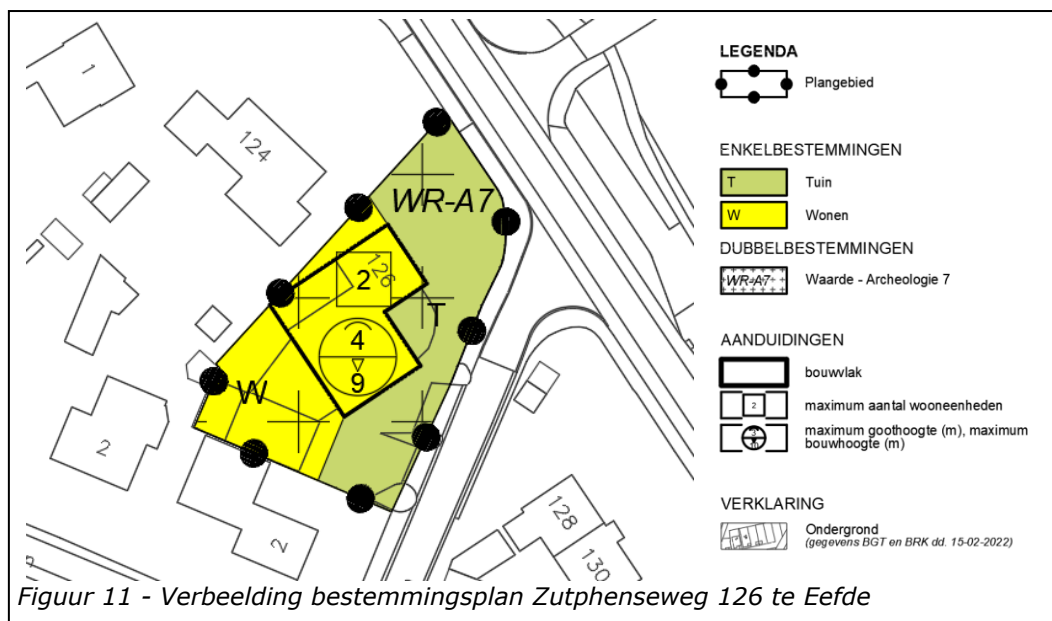
Minus de serre komt deze overeen met de vigerende aanduiding 'bedrijfswoning'. Het bijgebouw zal hiermee buiten het bouwvlak komen te liggen. Bij een woning zijn 75m² aan bijgebouwen toegestaan. Het bestaande bijgebouw heeft een oppervlak van 100m² en valt daarmee onder overgangsrecht.

Er komt een maatvoeringsaanduiding voor de hoogtes van 9m bouwhoogte en 4m goothoogte als ook een maatvoeringsaanduiding voor het aantal wooneenheden: 2.

Het inrichtingsplan dat is opgesteld door initiatiefnemer is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vertaald, zodat zeker gesteld wordt dat de voorgestelde groene inrichting van het terrein ook uitgevoerd wordt. Hiervoor is in de bestemming wonen opgenomen dat de woningen alleen gebruikt mogen worden als er 50% oppervlak van de Tuinbestemming groen en onverhard is.

Verder is aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 7' toegekend. Deze zijn qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting).

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



3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

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

Met de beoogde uitbreiding van de bestaande functie (verblijfsrecreatie) binnen een bestaand gebouw zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

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

Relatie met het plangebied

Van de bovengenoemde onderwerpen is geen van belang in het kader van het onderhavige plan.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het 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 als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, de resultaten van verrichte onderzoeken, een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken en de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien 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, tweede lid 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 is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op het voorliggende plan, ondanks het feit dat er vanuit planologisch oogpunt op het perceel een woning wordt toegevoegd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt namelijk dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

3.2.4 Milieuwetgeving

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

natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.3 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 het plangebied gelegen is in een aangewezen intrekgebied voor grondwater t.b.v. drinkwatervoorziening. In deze gebieden trekt het water in de loop van 1000 jaar naar een pompstation voor grondwater. Omdat specifiek voor het plangebied bestaande bedrijfsbebouwing omgezet wordt naar burgerwoningen, hoeft hiermee verder geen rekening gehouden te worden.

In zijn 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. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen. Het plangebied ligt in de Kern Eefde en daarmee in stedelijk gebied. De functieverandering van bedrijf naar wonen om leegstand te voorkomen, als ook het genereren van een additionele wooneenheid draagt bij aan de vitaliteit van het kern Eefde te behouden.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 15 december 2021 hebben de Provinciale Staten 'Actualisatieplan 8 Omgevingsverordening' vastgesteld. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (februari 2022). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

Zoals reeds genoemd maakt dit bestemmingsplan slechts een functiewijziging van bestaande bebouwing mogelijk. Daarmee zijn er geen specifieke (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding.

Volledigheidshalve wordt aangemerkt dat het plangebied in een intrekgebied voor grondwater ligt. Binnen deze gebieden is de winning van fossiele energie niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan maakt dergelijke activiteiten ook niet mogelijk.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie 2012-2020

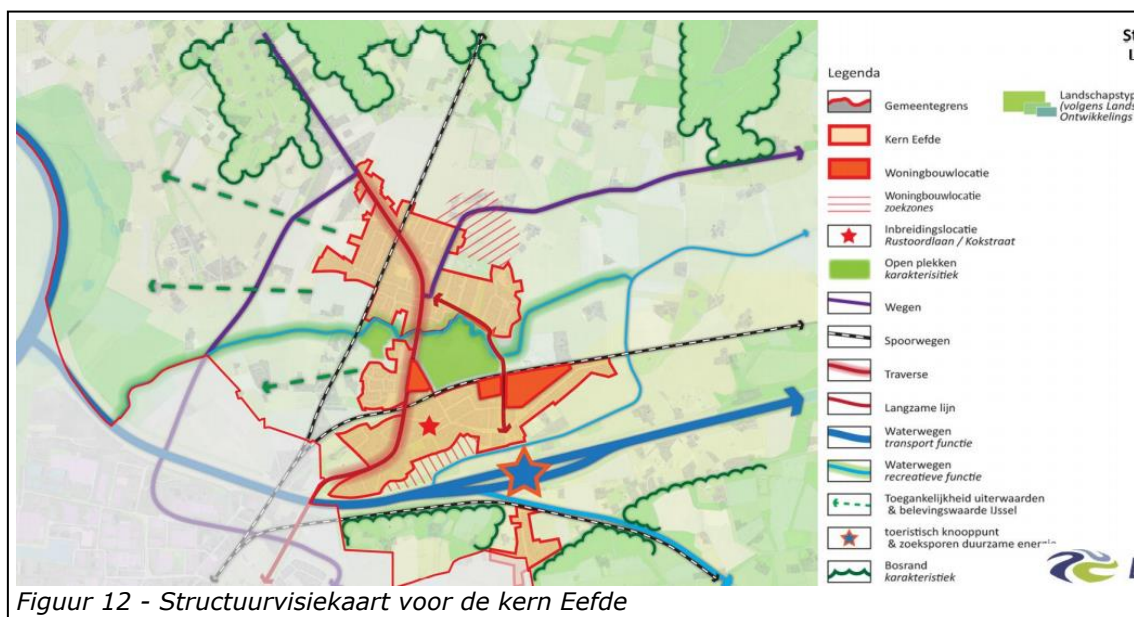
Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

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

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

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

- *Toekomstvisie Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. Vooral de landschappelijke inpassing vormt hierbij een rol.
- In 2010 is het bestemmingsplan *Buitengebied Lochem 2010* voor de gemeente vastgesteld.



Relatie met het plangebied

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als deel van de 'Kern Eefde' (zie figuur 122). De herbestemming van de bedrijfswoning naar burgerwoning en het toevoegen van een additionele wooneenheid, met behoud van de huidige bebouwing, is in overeenstemming met de doelstellingen zoals deze zijn geformuleerd in de structuurvisie.

3.4.2 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 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. Voorts is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid tevens in het bestemmingplan 'Parapluplan Parkeernormen' verwoord.

Relatie met het plangebied

Het plangebied is in de gemeentelijke parkeernota aangewezen als regulier gebied. Uitgaand van de normen voor vrijstaande woningen oftewel 2 onder een kap woningen (deze woningvormen komen het best in de buurt van onderhavige situatie), moeten er 1,7-1,8 parkeerplekken per woning gerealiseerd worden. Dat komt afgerond op 2 parkeerplekken per wooneenheid. Voor het plangebied geldt dat er voldoende ruimte op het erf aanwezig is om hieraan invulling te geven.

3.4.3 Welstandsbeleid

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt binnen het historisch bebouwingslint Eefde met welstandsniveau 2, waar welstandstoezicht van toepassing is.

EEFDE – H2 – HISTORISCH BEBOUWINGSLINT

Dit deelgebied betreft de oorspronkelijke bebouwingslinten langs de Schoolstraat, de Boedelhofweg, de Rustoordlaan, de Zutphenseweg, de Schurinklaan en het gedeelte van de Kapperallee dat ten noorden van het sluisencomplex ligt.

In dit gebied wordt welstandsniveau 2 gehanteerd.

Ligging

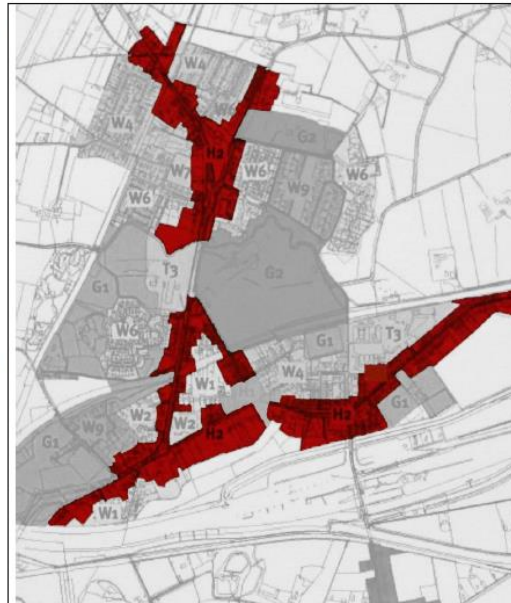
- De bebouwing is georiënteerd op de straat;
- De bebouwing is geplaatst in een (licht) verspringende rooilijn;
- Tussen de hoofdmassa's is een onbebouwde ruimte aanwezig.

Massa

- Bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- De massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing;
- Seriematige bebouwing is niet toegestaan;
- Traditionele kapvormen hebben de voorkeur;
- Bijgebouwen zijn naar achteren geplaatst ten opzichte van de rooilijn teneinde het vrijstaande individuele karakter van de hoofdbebouwing te benadrukken;
- De hoofdvorm is eenvoudig (geen bouwmassa, opgebouwd uit diverse vormen) en blijft ook na aanpassing duidelijk herkenbaar;
- Schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst;
- Lufels: terughoudend omgaan met toepassing van lufels; indien toegepast dan:
 - o Passend bij de architectuur van het pand;
 - o Geen massief ogende zware constructies;
 - o Niet breder dan het pand, doortrekken over meerdere panden is niet toegestaan, maximaal 1,5 m diep.

Materialen en kleuren

- Bij voorkeur toepassing van gedekte kleuren;
- Het gebruik van opvallende (schreeuwende) kleuren is niet toegestaan.



Figuur 13 – welstandscriteria voor het plangebied

Voorliggend plan maakt geen nieuwbouw mogelijk, maar een functiewijziging van bestaande bebouwing. De bebouwing wordt hiervoor alleen minimaal aangepast. De voorgenomen aanpassingen passen binnen de welstandscriteria. Juist door de sloop wordt de bouwvorm weer eenvoudiger en de schaalvergroting door het samenvoegen van gebouwen opgeheven. Ook de keuze van materialen voor de te renoveren bebouwing past in dat beeld van terughoudende kleuren. Het bebouwingsbeeld van het lint wordt niet aangetast. Onderstaand een impressie van de beoogde situatie.



Figuur 14 – impressie nieuwe situatie (bron: firmus bouwadvies)

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 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 bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

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

Tabel 1 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. 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.

Spoorwegverkeerslawaaï

Geluidzones

Elke (toekomstige) spoorweg heeft een zone, waarbinnen bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. De omvang van de geluidzone langs een spoorweg is afhankelijk van het feit of de spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart of de zonekaart. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk de hoogte van het geluidproductieplafond (gpp). De ruimte boven en onder de spoorweg behoort tot de zone.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in artikel 4.1 van het Besluit Geluidhinder. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt voor woningen 55 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

Spoorwegen van het landelijk spoorwegennet hebben een geluidzone. De breedte van de zone, aan weerszijden van de spoorweg, is afhankelijk van het zogenaamde geluidsproductieplafond. Bekend is dat het geluidsproductieplafond aan de oost- en westzijde van de spoorlijn Deventer-Zutphen varieert van 63 tot 64 dB. Daarmee bedraagt de zonebreedte 300 meter.

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een functieverandering van bedrijf naar wonen mogelijk. Ten opzichte van de huidige situatie wordt een woning in een bestaand gebouw toegevoegd aan het plangebied. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de wet geluidshinder.

De geluidsbelasting op de bedrijfswoning hoeft op basis van artikel 76 lid 3 van de Wgh en artikel 4.1 lid 3 van het Besluit geluidhinder niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Deze artikelen maken namelijk een uitzondering voor bestaande woningen die in de zone van een weg of spoor aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder valt ook het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betreft immers een bestaande woning en voor bedrijfswoningen gelden op grond van de Wgh dezelfde geluidsnormen als voor burgerwoningen.

Wegverkeerslawaaï

Beide woningen zijn gesitueerd in de geluidzones van de Zutphenseweg en de Julianalaan, ter plekke wegen met 50km/h snelheidslimiet. Deze wegen hebben op grond van de Wgh ter hoogte van het plangebied beiden een zone van 200 meter.

De bedrijfswoning telt zoals aangegeven als bestaande woning. Dat geldt echter niet voor de tweede woning die op het terrein gerealiseerd wordt.

In dit kader is door adviesbureau Alcedo B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹, waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van het weg- en railverkeerslawaaï op de gevels van de indicatieve bouwblokken binnen het plangebied zijn beoordeeld. Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies zijn hierna weergegeven.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Zutphenseweg (gezoneerd)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van het gezoneerde gedeelte van de Zutphenseweg bedraagt ten hoogste 48 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Zutphenseweg (gezoneerd en 30 km/uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van het gezoneerde gedeelte en het 30 km/uur gedeelte samen van de Zutphenseweg bedraagt ten hoogste 49 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde voor geluidsgezoneerde wegen overschreden.

Teenkweg

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Teenkweg bedraagt ten hoogste 30 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Julianalaan (gezoneerd)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Julianalaan bedraagt ten hoogste 44 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het gezoneerde gedeelte van de Julianalaan is maatgevend met een geluidsbelasting van 44 dB.

30 km/uur wegen

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Oranjelaan bedraagt ten hoogste 28 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluidsgezoneerde wegen.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting van alle wegen samen bedraagt bij de woning ten hoogste 55 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh. Hiermee is geen sprake van een onaanvaardbare akoestische situatie en wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidsbeleid.

Spoorwegverkeerslawaaï

Voor de spoorweg Zutphen-Deventer is bekend dat ter hoogte van het plangebied een geluidsproductieplafond (gpp) geldt van 63 dB. Een dergelijk gpp kent op grond van artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder een zone van 300 meter. Beide woningen zijn gesitueerd in deze geluidzone.

De bedrijfswoning telt zoals aangegeven als bestaande woning. Dat geldt echter niet voor de tweede woning die op het terrein gerealiseerd wordt.

¹ Alcedo B.V. "Zutphenseweg 126 Eefde - Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï" (rapportnr. 22-09215.R01.V01), 29 juli 2022.

Resultaten akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï

De optredende geluidsbelasting ten gevolge van de spoorweg bedraagt maximaal 63 dB op de zuidgevel. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB wordt nergens overschreden.

Maatregelen

Voor het verminderen van railverkeerslawaaï kan gedacht worden aan het toepassen van geluidsschermen. Het realiseren van een geluidsscherm is onvoldoende doelmatig omdat in de buurt van de planlocatie zich een spoorwegovergang bevindt. Het is niet mogelijk om op de overgang een scherm te realiseren. Daarnaast kan overwogen worden of het treffen van verdere maatregelen aan het spoor zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs vanuit financieel oogpunt voldoende doelmatig is, omdat het slechts één woning betreft.

Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

Hogere waarden en gemeentelijk beleid

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere grenswaarde vast te stellen voor de beoordelingspunten waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

In verband met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege railverkeerslawaaï dient een hogere waarde van 63 dB aangevraagd te worden.

Toetsing RO en bouwbesluit

Bij het toetsen of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en de nota geluid van de gemeente. Aan dit toetsingskader wordt na de hierboven omschreven maatregelen voldaan.

Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de geluidbelaste woning tevens wordt voldaan aan de eisen voor de geluidswering conform het Bouwbesluit.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de geluidswering van gebouwen. Daar uitgegaan kan worden van een bestaande situatie kan conform het Bouwbesluit art 3.18 worden uitgegaan van het reeds verkregen niveau.

Het reeds verkregen niveau komt er in de praktijk op neer dat het huidige niveau gehandhaafd moet blijven, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de kwaliteit van het bouwwerk ten tijde van de oorspronkelijke oprichting of evt. verbouw aan de toen geldende normen voldeed. In het kader van "goed ruimtelijk ordening" en om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen dient wel aandacht te worden besteed aan de geluidswering van de gevels.

4.2.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader voor wegverkeerslawaaï. Voor het aspect railverkeerslawaaï wordt voldaan, mits het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders) een hogere grenswaarde vaststelt. Daartoe zal het ontwerpbesluit hogere grenswaarden (HGW) op grond van de Wet geluidhinder tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 *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 fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
of
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
of
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekenende 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 fijnstof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof 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 fijnstof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.3.2 *Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied*

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bedrijfsbestemming te wijzigen in woonbestemming met 2 wooneenheden. Dit gebeurt door de renovatie en

aanpassing van bestaande gebouwen, er is dus geen sprake van grote ruimtelijke ontwikkeling op het perceel.

Er ontstaan hiermee geen extra bouw mogelijkheden, waardoor het plan niet zal leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit omdat de verkeersaantrekkende werking niet zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie, de fietsenwinkels kende immers meer verkeersbewegingen per dag dan een gemiddelde woning. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

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 niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieupaspect 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 zoals eerder beschreven in een functiewijziging van bestaande bebouwing en het toevoegen van een woonfunctie op het perceel.

Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op een afstand van ca 65 meter noordoostelijk van het plangebied. Het betreft een autoschadebedrijf met aangesloten spuitterij. Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' hoort een spuitterij in de milieucategorie 3.1. Dat betekent dat de grootste afstand naar gevoelige functies 50m (geur) is. De nieuwe woning ligt op een afstand van ca 100 meter van de bedrijfshal waar de werkzaamheden plaats vinden. De afstand van 50 meter wordt

dan ook ruim gehaald en een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd met betrekking tot het bedrijf.

Tevens wordt opgemerkt dat dit bedrijf nu al rekening moet houden met de aanwezige bedrijfswoning. Door het toevoegen van een verdere wooneenheid verandert de situatie voor het bedrijf niet, er ontstaat geen belemmering van de bedrijfsactiviteiten.

Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de beoogde functiewijziging.

4.4.3 Conclusie

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

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 3.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	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 ³	Max. 8 ouE/m ³	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 plan voorziet in een functiewijziging van een bedrijfsperceel naar burgerwonen binnen de kern van Eefde. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf zit op een afstand van ca. 400 meter. Tussen een dergelijke veehouderij en een geurgevoelig object dat gelegen is binnen de bebouwde kom moet een afstand van minimaal 100 meter worden aangehouden. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 EXTERNE VEILIGHEID²

4.6.1 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 transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-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.

² Deze paragraaf is inhoudelijk afgestemd op het tekstvoorstel uit het 'Advies externe veiligheid Zutphenseweg 126' van de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA), d.d. 21 juli 2022, zaaknr.: 2022EA0822

Wettelijk kader

Het wettelijk kader 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

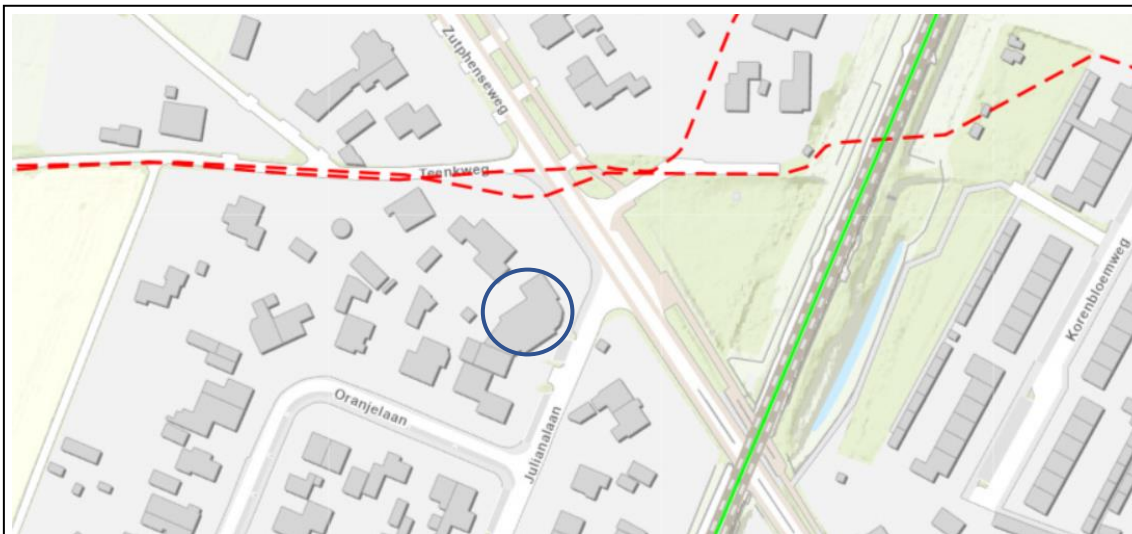
De gemeente Lochem heeft een Externe Veiligheidsvisie vastgesteld op 17 november 2008. De gemeente Lochem wil haar burgers en bedrijven een veilige leef- en werkomgeving bieden. De gemeente Lochem streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's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

- De gemeente legt de focus op wonen, rust en recreatie, en is terughoudend ten aanzien van nieuw vestiging van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid.
- Lochem streeft naar het actief opheffen van een risicobron daar waar nut en noodzaak ter discussie staat.
- 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.

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Het plan maakt kwetsbare objecten mogelijk en is daarmee mogelijk een risico ontvanger van risicobronnen in de omgeving. Er wordt een nieuwe woning toegevoegd aan het plangebied.

Op basis van de signaleringskaart externe veiligheid bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied drie risicobronnen: een gasleiding, een defensiepijplijn en het spoorlijn Deventer-Zutphen.



Figuur 15 - Uitsnede risicokaart Zutphenseweg 126, leidingen rood, spoorlijn groen (blauwe cirkel plangebied)

Beoordeling risicobronnen

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.

Buisleidingen

Buisleiding N-558-40:

Op circa 30 meter ten noorden van het plangebied is buisleiding N-558-40 gelegen. Het betreft een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie die valt onder de werkingssfeer van het Bevb. Deze leiding kent een 100% letaliteitszone van 50 meter en een 1% letaliteitszone (ook wel invloedsgebied) van 95 meter. Een gedeelte van het beoogde plan ligt binnen de 100% letaliteitszone en het gehele plan volledig binnen de 1% letaliteitszone. Dit betekent dat deze risicobron relevant is vanuit het oogpunt externe veiligheid.

Overige hogedruk aardgasleidingen:

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere hogedruk aardgasleidingen gelegen. Echter reikt het invloedsgebied van deze leidingen niet tot aan het plangebied.

DPO-leiding:

Op circa 20 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) leiding. Het betreft een leiding met brandbare vloeistoffen en valt onder de werkingssfeer van het Bevb. Deze leiding kent een 1% letaliteitszone (ook wel invloedsgebied) van 30 meter. Het plan ligt hier gedeeltelijk binnen en is deze risicobron relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Nabij het plangebied zijn wel dergelijke transportroutes over het spoor aanwezig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Zutphen – Deventer:

Het plangebied ligt buiten de PR-contour van deze spoorlijn, maar wel binnen de 200 meter zone van de transportroute. Dit betekent formeel dat het groepsrisico dient te worden verantwoord. Gelet op de ruimtelijke scheiding van minder dan 200 meter, dient in de ruimtelijke onderbouwing ingegaan te worden op de hoogte van het groepsrisico (conform artikel 8, bevt). Dit wordt in de volgende paragraaf 'toetsing groepsrisico' nader uiteengezet.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Zutphen – Hengelo

Op circa 1700 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Zutphen – Hengelo. Het plangebied ligt buiten de PR-contour van deze spoorlijn, maar wel het invloedsgebied van toxisch scenario (4000 meter). Daarmee reikt het invloedsgebied van de spoorlijn Zutphen-Hengelo over het plangebied en is deze risicobron relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de spoorlijn ligt, volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de corridor Rijn- Oost-Nederland

Op circa 1.92 kilometer ten westen van het plangebied is de IJssel gelegen. Deze waterweg is aangewezen als basisnetroute en valt daarmee onder de werkingssfeer van het Bevt en de Regeling Basisnet.

Conform de Regeling basisnet vindt over deze vaarweg het transport van brandbare vloeistoffen (stof categorieën LF1 en LF2) plaats. Het invloedsgebied van de IJssel wordt bepaald door het transport van LF2. Deze is conform tabel 4-2 van de Handleiding risicoanalyse transport (HART) 35 meter. Daarmee reikt het invloedsgebied van de IJssel niet over het plangebied en is deze risicobron niet relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid.

Toetsing plaatsgebonden risico en groepsrisico

Spoorlijn Zutphen-Deventer

Uit de Regeling basis volgt dat de PR 10^{-6} contour van de spoorlijn 0 meter bedraagt. Dit betekent dat het plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

Het planvoornemen is kleinschalig en de omgeving van het spoor heeft een lage personendichtheid. Op basis hiervan en een eerder uitgevoerde risicoanalyse kan worden aangenomen dat het groepsrisico door de ontwikkeling niet toeneemt en onder de oriëntatiewaarde blijft.

Conform artikel 8 van het Bevt kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Er dient enkel inzicht gegeven te worden in de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

Artikel 9 van het Bevt geeft aan dat de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van de aanwezige personen.

Zie hiervoor het kopje 'beperkte verantwoording groepsrisico'

Buisleiding N-558-40

Uit de signaleringskaart en eerder uitgevoerde risicoanalyse volgt dat de PR 10-6 contour op de buisleiding ligt. Hiermee voldoet het plan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

De ontwikkeling is kleinschalig en de omgeving van de buisleiding kent een lage personendichtheid. Op basis hiervan en eerder uitgevoerde risicoanalyse kan worden aangenomen dat het groepsrisico door de ontwikkeling niet toeneemt en onder de oriëntatiewaarde blijft.

Conform artikel 12, lid 3b van het Bevt kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Er dient enkel inzicht gegeven te worden in de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

Artikel 12, lid 2 van het Bevt geeft aan dat de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van de aanwezige personen.

Zie hiervoor het kopje 'beperkte verantwoording groepsrisico'.

DPO-leiding

Uit de signaleringskaart volgt dat de PR 10-6 contour op de buisleiding ligt. Hiermee voldoet het plan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

De ontwikkeling is kleinschalig en ligt voor een klein gedeelte binnen het invloedsgebied van de DPO leiding. Verder kent de omgeving van de leiding een lage personendichtheid. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat het groepsrisico door de ontwikkeling niet toeneemt en onder de oriëntatiewaarde blijft.

Verder geldt hetzelfde dan voor de gasleiding en wordt verwezen naar het kopje 'beperkte verantwoording groepsrisico'.

Beperkte verantwoording groepsrisico³

Voor zowel voor de buisleidingen als voor de spoorlijn dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico bevat de volgende onderdelen:

- De onderbouwing waarom met een beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt volstaan;
- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
- Het advies van de veiligheidsregio met betrekking tot de onderwerpen beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Onderbouwing beperkte verantwoording groepsrisico

Uit bovenstaande analyse blijkt dat een hogedruk aardgasleiding, een DPO leiding en twee spoorlijnen relevant zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Het groepsrisico van deze risicobronnen zal door de ontwikkeling niet toenemen en onder de oriëntatiewaarde blijven. Conform artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleiding kan voor de buisleidingen volstaan worden met een beperkte

³ Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de bijlage van het 'Advies externe veiligheid Zutphenseweg 126' van de Omgevingsdienst Achterhoek

groepsrisicoverantwoording. Conform artikel 8 van het Bevt kan voor de spoorlijnen eveneens volstaan worden met een beperkte groepsrisicoverantwoording.

Mogelijkheden rampenbestrijding en zelfredzaamheid

De mogelijkheden van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de maatgevende scenario's die zich voor kunnen doen bij een incident. Voor de buisleidingen is dat een fakkelbrand & plasbrand en voor het spoor een toxische wolk.

- *Fakkelbrand (buisleidingen)*
Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hoge warmtestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers vallen, schade en brand in de omgeving ontstaan.
- *Fakkelbrand (spoor):*
Een fakkelbrand wordt veroorzaakt doordat na een botsing een afsluiter afbreekt van de LPG-tank. Hierdoor stroomt LPG uit en ontsteekt direct. Er ontstaat een fakkel die blijft branden tot de tank leeg is. Het effect van een fakkelbrand is warmtestraling. Dit effect kan slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken.

In geval van een fakkelbrand zal de bestrijding vooral gericht zijn op het beperken van de warmtestralingseffecten op nabijgelegen gebouwen.

De zelfredzaamheid is afhankelijk van de situatie. Kijkend naar de functie van het plangebied (wonen) en de ligging ervan tot de buisleidingen/spoor (zowel op korte afstand en grotere afstand) is het advies om bij een fakkelbrand te vluchten en/of dekking te zoeken wanneer er op korte afstand een fakkelbrand plaatsvindt. Wanneer op grotere afstand een fakkelbrand plaatsvindt, dan is het advies om binnen te blijven.

- *Plasbrand (buisleidingen)*
Door beschadiging aan de leiding stroomt kerosine continue uit. Er ontstaat een plas en er vindt ontsteking van deze plas plaats. Hierdoor treedt een plasbrand op. De effecten zijn hoge warmtestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers vallen, schade en brand in de omgeving ontstaan.

In geval van een plasbrand zal de bestrijding vooral gericht zijn op het beperken van de warmtestralingseffecten op nabijgelegen gebouwen totdat de kerosinetoevoer is gesloten door de leidingbeheerder.

De plasbrand is zichtbaar en de hittestraling is duidelijk voelbaar. De zelfredzaamheid is afhankelijk van de situatie. Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten en/of dekking zoeken. Voor personen binnen is het handelingsperspectief binnen te blijven en te schuilen (sluiten van binnendeuren vertraagt de uitbreiding van een eventuele brand). Als secundaire branden optreden, is het handelingsperspectief vluchten aan de schaduwzijde van het gebouw ten opzichte van de plasbrand (extra beschermende kleding beperkt de blootstelling).

- *Toxische wolk (spoorlijn)*
Een giftige plas ontstaat doordat de tank van de ketelwagen openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uit. De stof verspreidt zich over het spoorbed, dampt uit en vormt een toxische wolk. De wolk verspreidt zich met de wind mee.

Bij een toxische wolk wordt door de brandweer zoveel mogelijk vanaf de bovenwindse zijde opgetreden. Bij het vrijkomen van giftige stoffen zal de brandweer zich richten op verdunnen van een mogelijke gifwolk door het inzetten van een waterscherm of het voorkomen van het uitdampen giftige vloeistoffen door het inzetten van schuimvormend middel.

Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk. Voor personen binnen is het advies binnen blijven en naar hoogste bouwlaag met een vlak plafond te gaan. Ramen en deuren sluiten en ventilatie uitzetten.

- *Koude/warme Blevé (spoor):*

Een koude Blevé op het spoor kan ontstaan doordat een tankwagen met brandbare gassen (zoals LPG en LNG) een botsing krijgt waardoor de tank scheurt. Door deze grote impact ontsteekt het brandbaar gas in de tank direct. Dit leidt tot een grote explosie, ook wel een koude Blevé genoemd. Mensen in de omgeving kunnen slachtoffer worden door de overdruk en de bijkomende hittestraling. Gebouwen in de omgeving storten in, hebben schade of vatten vlam.

Een warme Blevé op het spoor kan ontstaan doordat een tankwagen met brandbare gassen (zoals LPG en LNG) wordt aangestraald door een externe brand. Hierdoor neemt de druk in de wagon toe en explodeert. Deze explosie wordt ook wel een warme Blevé genoemd. Mensen in de omgeving kunnen slachtoffer worden door de overdruk en de bijkomende hittestraling. Gebouwen in de omgeving storten in, hebben schade of vatten vlam.

Een koude BLEVE kent geen ontwikkeltijd. Het incident vindt plaats waardoor de tank openscheurt, het gas direct vrijkomt en ook direct explosief tot ontbranding komt. Daardoor ligt bij dit scenario de nadruk op redden/evacueren, uitbreiding voorkomen en blussen van secundaire branden.

Een warme BLEVE kent wel een ontwikkeltijd. Het duurt even voordat een tank met cryogene vloeistof dusdanig opwarmt dat het afblaasventiel het niet meer aankan. Het is mogelijk dat de brandweer (afhankelijk van hoe snel zij bij het incident kunnen zijn) inzetten op het blussen van de externe brand. Als dat niet meer veilig wordt geacht, ligt de nadruk op redden/evacueren van personen en uitbreiding voorkomen en blussen van eventuele secundaire branden.

Kijkend naar de functie van de beoogde ontwikkeling (wonen) wordt aangenomen dat de aanwezigen voldoende zelfredzaam zijn. Vanaf de locatie kan in meerdere richtingen gevlucht worden. De zelfredzaamheid van de burgers binnen de gemeente Lochem kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>).

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland (VNOG) heeft advies uitgebracht (kenmerk RB/ROI050/TH//7211EG0126) met betrekking tot bereikbaarheid en bluswatervoorziening:

Bereikbaarheid

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Eefde en is van meerdere zijden goed bereikbaar.

Bluswatervoorzieningen

In de omgeving is volgens de geraadpleegde Geoviewer VNOG ruim voldoende bluswatervoorziening aanwezig.

Regionaal Crisisplan

De Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland (VNOG) heeft voor rampenbestrijding het Regionaal Crisisplan VNOG 2020-2023 opgesteld. In het crisisplan is vastgelegd wie waarvoor verantwoordelijk is tijdens een crisis en hoe de informatielijnen lopen. Dit plan beschrijft de hoofdstructuur, de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van functionarissen en instanties ten tijde van een crisis.

Zelfredzaamheid

Het plangebied valt buiten het bereik van de bestaande WAS-palen (Waarschuwings- en Alarmeringsstelsel, WAS). Het ministerie gaat echter op termijn deze wijze van alarmering in Nederland gefaseerd beëindigen. De zelfredzaamheid van de burgers binnen de gemeente kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken.

De zelfredzaamheid van bewoners in het plangebied kan verder worden vergroot door hen te attenderen op deelname aan 'Stan the CPR network' [voorheen Hartveilig Wonen]. Dit is een hulpsysteem waarbij vrijwilligers opgeroepen kunnen worden om iemand te reanimeren (met AED), in afwachting van een ambulance. Deelname aan 'Stan the CPR network' kan levens redden.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggend plan.

4.7 BODEM

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de functiewijziging van bestaande bebouwing - fietsenwinkel - naar twee burgerwoningen. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht, maar wel gedeeltes van de bestaande bebouwing gesloopt. De gronden waar gesloopt wordt, worden omgezet naar tuin.

In het verleden is in het plangebied een benzinepomp gevestigd geweest en het kader van bedrijfsbeëindiging is in 1996 voor het terrein al een bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn toen geen noemenswaardige verontreiniging gevonden.

Actualisatie verkennend bodemonderzoek

In 2021 is opnieuw gekeken of er belemmerende bodem- of grondwaterverontreiniging op het perceel aanwezig is, deze keer in het kader van een (gewenste) verkoop van de percelen. De belangrijkste resultaten van het verkennend bodemonderzoek⁴ worden hieronder vermeld

In dit onderzoek kwam naar boven dat op een plek op het perceel kolengruis is aangetroffen, die voor licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, koper, lood, zink en PAK (10) zorgt. Deze gehalten behoeven geen aandacht, maar zorgen er wel voor dat de gronden in dat stukje in de bodemklasse industrie vallen. Advies is dan ook ter plekke de bovengrond af te voeren en te vervangen. De hier vrijkomende grond kan niet zomaar opgenomen worden in het grondverkeer, maar moet in afstemming met de gemeente naar een passende eindverwerkingslocatie gebracht worden.

Toetsing bodemonderzoek

De onderzoeksrapportage is voorgelegd ter beoordeling aan de bodemdeskundige van de gemeente, waar het getoetst is aan de risicotoolboxbodem om de humane risico van de verontreiniging vast te stellen. Hieruit blijkt dat er bij het toekomstige gebruik "Wonen met tuin" geen humane risico's te verwachten zijn met betrekking tot zink.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan. De vastgestelde verontreiniging vormt geen belemmering voor het toekomstig gebruik van het perceel.

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een

⁴ Rouwmaatgroep, Verkennend bodemonderzoek Zutphenseweg 126, februari 2021

goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

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

4.8.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie 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.

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functiewijziging van bestaande bedrijfsbebouwing naar twee woningen mogelijk. Een voormalige fietswinkel en bedrijfswoning worden burgerwoningen. Met het plan zal de verharding in het plangebied fors afnemen omdat de parkeerplaats van de winkel omgezet wordt naar tuin. Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

Er is in het plangebied geen noemenswaardig oppervlaktewater aanwezig. Het plan voorziet 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 of grondwaterbeschermingsgebied, wel in het 1000jaars intrekgebied voor grondwater.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	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
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /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
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1

Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# 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.			

Watertoetstabel

4.8.4 Conclusie

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

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. 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 Wet natuurbescherming (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 plan voorziet in de functiewijziging van winkel naar woningen. Er vindt voor het merendeel alleen een interne verbouwing plaats, maar er worden ook twee gebouwdelen gesloopt. De serre en het verbodingsstuk van bijgebouw naar de winkel.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en omvang van het plan en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (ca. 1,5km) worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringsfactoren als stikstofdepositie, verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn gezien de afstand op voorhand uit te sluiten. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag is niet noodzakelijk.

GNN en GO

Het plangebied grenst niet direct aan het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) en ligt ook niet binnen een van deze gebieden.

Soortenbescherming

Van de verbouwing die binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt, gaan naar verwachting geen effecten op beschermde soorten uit. Ook de sloop van de gebouwonderdelen heeft naar verwachting geen effect, omdat het platte daken betreft die weinig tot geen gelegenheid bieden voor vogels of vleermuizen.

Op het terrein zelf, dat compleet heringericht wordt, worden ook geen beschermde soorten verwacht omdat het compleet verhard gebied betreft. Hier brengen de voorgestelde plannen voor begroeiing een verbetering aan flora en fauna en ook aan het lokale microklimaat. Immers gaat de verstening van het gebied fors terug.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan. Wel wordt volledigheidshalve genoemd dat tijdens de uitvoering van werkzaamheden altijd de algemene zorgplicht geldt.

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 1 juli 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

Voor het plangebied is een categorie uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten categorie 7. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luidt als volgt:

Categorie 7: lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2500 m² én waarvan 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

Het plan voorziet in de functiewijziging van bedrijfspanden naar twee burgerwoningen, waarbij voor het meeste deel allen inpandige verbouwing plaatsvindt. Er vinden geen grote ruimtelijke ingrepen plaats op basis van onderhavig bestemmingsplan.

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

De bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings-)waarde zijn vertaald in het bestemmingsplan middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting). De bijbehorende regels zijn afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. De dubbelbestemmingen waarborgen dat bij eventuele toekomstige groundbewerkingen die de ondergrens overschrijden archeologisch onderzoek moet worden gedaan.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

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.

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem⁵ 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:

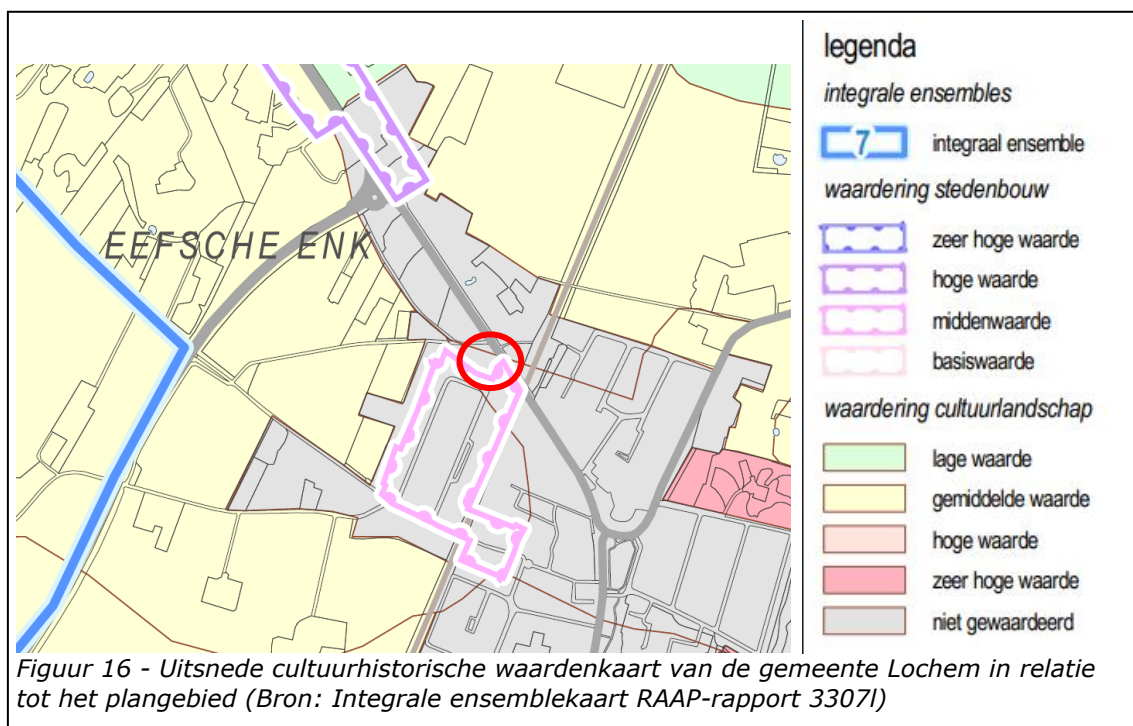
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.;
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie 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.

⁵ '... 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.



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 als niet gewaardeerd met betrekking tot cultuurlandschap. Echter grenst het plangebied wel aan een stedenbouwkundig ensemble van middenwaarde. Het plangebied zelf maakt hier geen onderdeel van uit. In het plangebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Het voorliggende plan voorziet in een herinrichting van het plangebied van parkeerplaats naar tuin en in een functiewijziging van bestaande bebouwing. Gezien de aard en omvang van het plan doet het plan geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden, in tegendeel, door ter plekke de bebouwing te renoveren en weer meer aan te passen aan het straatbeeld en ook de tuin als zodanig in te richten hebben de plannen alleen maar een positief effect.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (MER) 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:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.12.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in de functiewijziging van een bestaand gebouw van schuur naar accommodatie. Dit kwalificeert niet als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.

In dit kader wordt 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 zonder meer ook voor het plangebied, aangezien het totaal aantal vierkante meters bebouwing op het perceel niet toeneemt en er sprake is van de bouw van slechts één woning ter vervanging van een bestaande afgebrande bedrijfswoning.

Gelet op het bovenstaande maakt het bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die genoemd zijn op de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. Dat betekent dat het plan niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Het gegeven dat het plan geen activiteiten mogelijk maakt die op de D-lijst staan, betekent eveneens dat het niet nodig is om een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan uit te voeren.

4.12.3 Conclusie

Voor het bestemmingsplan hoeft geen MER of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

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 Eefde 2010'.

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 te realiseren woningen is gesitueerd. Op deze gronden zijn tuinen en perceelsontsluitingen toegestaan. De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing en een groene uitstraling zullen krijgen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Ook zijn onder voorwaarden erkers toegestaan.

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 regels voor het bouwen binnen het bouwvlak en regels voor het bouwen buiten het bouwvlak.

Binnen het bouwvlak

Toegestaan zijn woningen. Het bouwvlak mag worden bebouwd. De maximum toegestane goot- en bouwhoogte van de woning (4 resp. 9 meter) zijn aangegeven op de verbeelding als ook de maximumaantal wooneenheden (2). Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 270m².

Buiten het bouwvlak

Er is een bijgebouw van 75m² per bouwperceel toegestaan.

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 m² per beroepsuitoefening aan huis en tot een maximum van 50 m² 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 uit categorie 1 van de bij de regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis';

- 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 Eefde 2010'.

Artikel 5 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 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 2500 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

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 7 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 een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene

gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Het voorzien in de juiste en voldoende parkeervoorzieningen is een voorwaardelijke verplichting. Er wordt getoetst op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksactiviteit wordt aangevraagd. Ook daarna moet worden voorzien in de juiste instandhouding van de voorzieningen. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat er met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden optreden als blijkt dat niet aan de verplichting wordt voldaan.

De regeling bevat een verwijzing naar de Nota Parkeernormen van de gemeente Lochem. In het parkeerbeleid worden vier gebiedstypen onderscheiden (centrum, regulier gebied, kwetsbaar gebied, buitengebied) waarvoor verschillende parkeernormen gelden.

Tevens is een regeling opgenomen dat, indien de bestemming of het gebruik daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden of lossen op eigen terrein.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

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

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

Artikel 15 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van het perceel Zutphenseweg 126 te Eefde (van een bedrijfsbestemming naar een passende woon- en tuinbestemming) zodat er in totaal twee burgerwoningen mogelijk zijn. Hiervoor vindt renovatie en verbouwing van de bestaande panden op het terrein plaats.

Deze ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de ligging, aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen specifiek 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 'Zutphenseweg 126 Eefde' met ingang van 20 oktober 2022 tot en met 30 november 2022 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is afkomstig van ProRail.

De zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte 'Nota van zienswijzen'. Deze nota is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

De ingekomen zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1: AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN SPOORWEGLAWAAI

BIJLAGE 2: ADVIES EXTERNE VEILIGHEID

BIJLAGE 3: VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 4: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

