

**TOELICHTING**

***VAN HET***

***BESTEMMINGSPLAN***

**HANZEWEG 1-1A-1B LOCHEM**

***GEMEENTE LOCHEM***

Opdrachtnummer : 08.471

IDnr. : NL.IMRO.0262.loHanzeweg11a1bLo-BP41

Datum : sept 2023

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 18 september 2023 / 2022-249537

## INHOUD VAN DE TOELICHTING

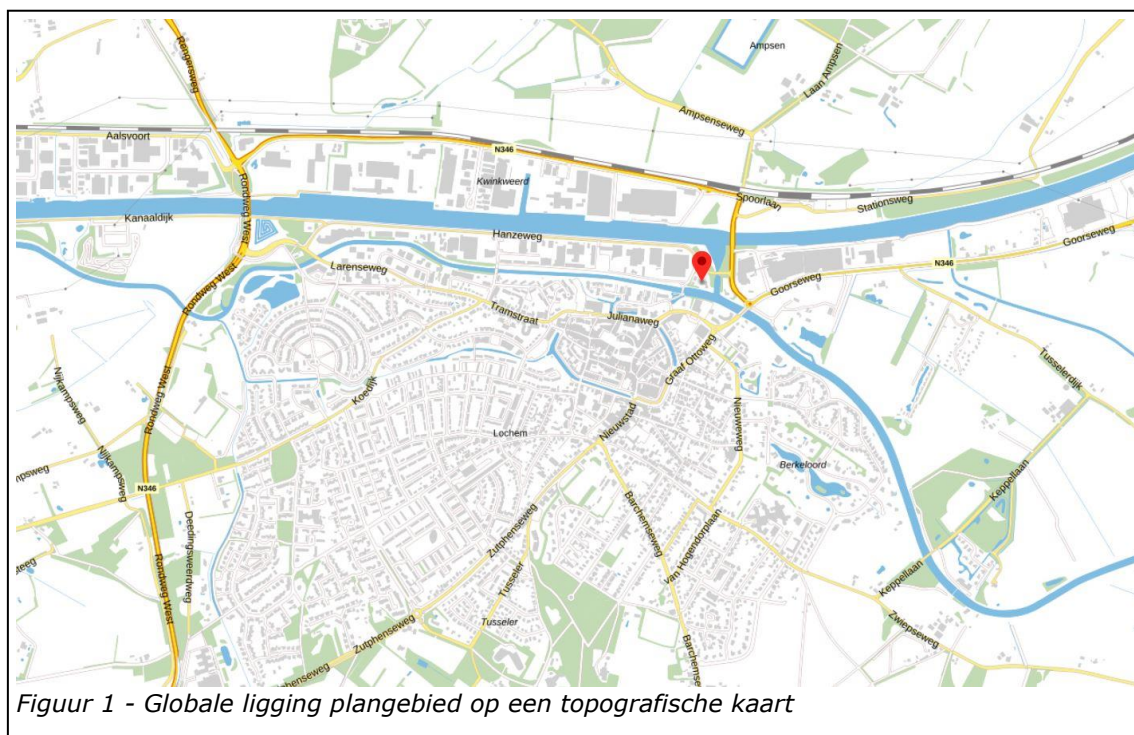
|          |                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                                | <b>3</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING .....                                     | 3         |
| 1.2      | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....               | 3         |
| 1.3      | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                       | 4         |
| 1.4      | LEESWIJZER.....                                      | 7         |
| <b>2</b> | <b>BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>                 | <b>8</b>  |
| 2.1      | BESTAANDE SITUATIE.....                              | 8         |
| 2.2      | NIEUWE SITUATIE .....                                | 10        |
| 2.3      | VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN .....               | 11        |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                            | <b>13</b> |
| 3.1      | INLEIDING.....                                       | 13        |
| 3.2      | RIJKSBELEID .....                                    | 13        |
| 3.3      | PROVINCIAAL BELEID .....                             | 15        |
| 3.4      | GEMEENTELIJK BELEID.....                             | 16        |
| <b>4</b> | <b>RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN .....</b>        | <b>19</b> |
| 4.1      | INLEIDING.....                                       | 19        |
| 4.2      | GELUID .....                                         | 19        |
| 4.3      | LUCHTKWALITEIT .....                                 | 20        |
| 4.4      | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) ..... | 22        |
| 4.5      | EXTERNE VEILIGHEID .....                             | 24        |
| 4.6      | BODEM .....                                          | 29        |
| 4.7      | WATER .....                                          | 30        |
| 4.8      | ECOLOGIE .....                                       | 34        |
| 4.9      | ARCHEOLOGIE .....                                    | 36        |
| 4.10     | CULTUURHISTORIE .....                                | 38        |
| 4.11     | KABELS EN LEIDINGEN.....                             | 40        |
| 4.12     | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....                   | 40        |
| <b>5</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                     | <b>42</b> |
| 5.1      | INLEIDING.....                                       | 42        |
| 5.2      | OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....                   | 43        |
| 5.3      | ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....                      | 43        |
| <b>6</b> | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>                         | <b>48</b> |
| 6.1      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                    | 48        |
| 6.2      | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....               | 48        |
|          | <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>             | <b>50</b> |
|          | BIJLAGE 1 RISICOBEREKENING HOGEDRUK AARDGASLEIDINGEN |           |

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

Op de percelen aan de Hanzeweg 1 en 1b, gelegen in de kern Lochem, zijn twee voormalige bedrijfswoningen aanwezig die al langere tijd in gebruik zijn als burgerbewoning. De bedrijfsactiviteiten op deze percelen zijn namelijk beëindigd en de bedrijfswoningen zijn niet meer gelieerd aan een bedrijf. Op de betreffende percelen is echter nog wel de bestemming 'Gemengd' uit het geldende bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' van toepassing.

De eigenaren van de locaties Hanzeweg 1 en 1b, tevens initiatiefnemers, hebben gevraagd om een herziening van de bestemming 'Gemengd' naar een passende woonbestemming zodat de voormalige bedrijfswoningen gebruikt kunnen worden als 'burgerwoningen'. Op grond van de regels uit het huidige bestemmingsplan is dit namelijk niet zonder meer toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met dit verzoek en aangegeven het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' hierop gedeeltelijk te willen herzien. De bedoeling is dat de gemengde bestemming voor het bestaande bedrijf op het perceel Hanzeweg 1a behouden blijft. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Hanzeweg 1-1a-1b Lochem' wordt hieraan invulling gegeven.

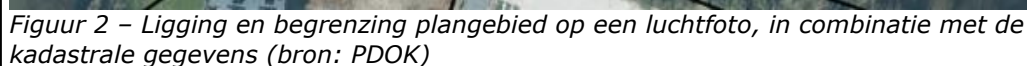


## 1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

De locaties aan de Hanzeweg 1, 1a en 1b liggen noordelijk van de binnenstad van de kern Lochem, direct noordelijk van de waterloop de Berkel en oostelijk van de toekomstige woonwijk 'Kop van Oost'.

Locatie Hanzeweg 1 omvat het perceel dat kadastraal bekend is onder gemeente

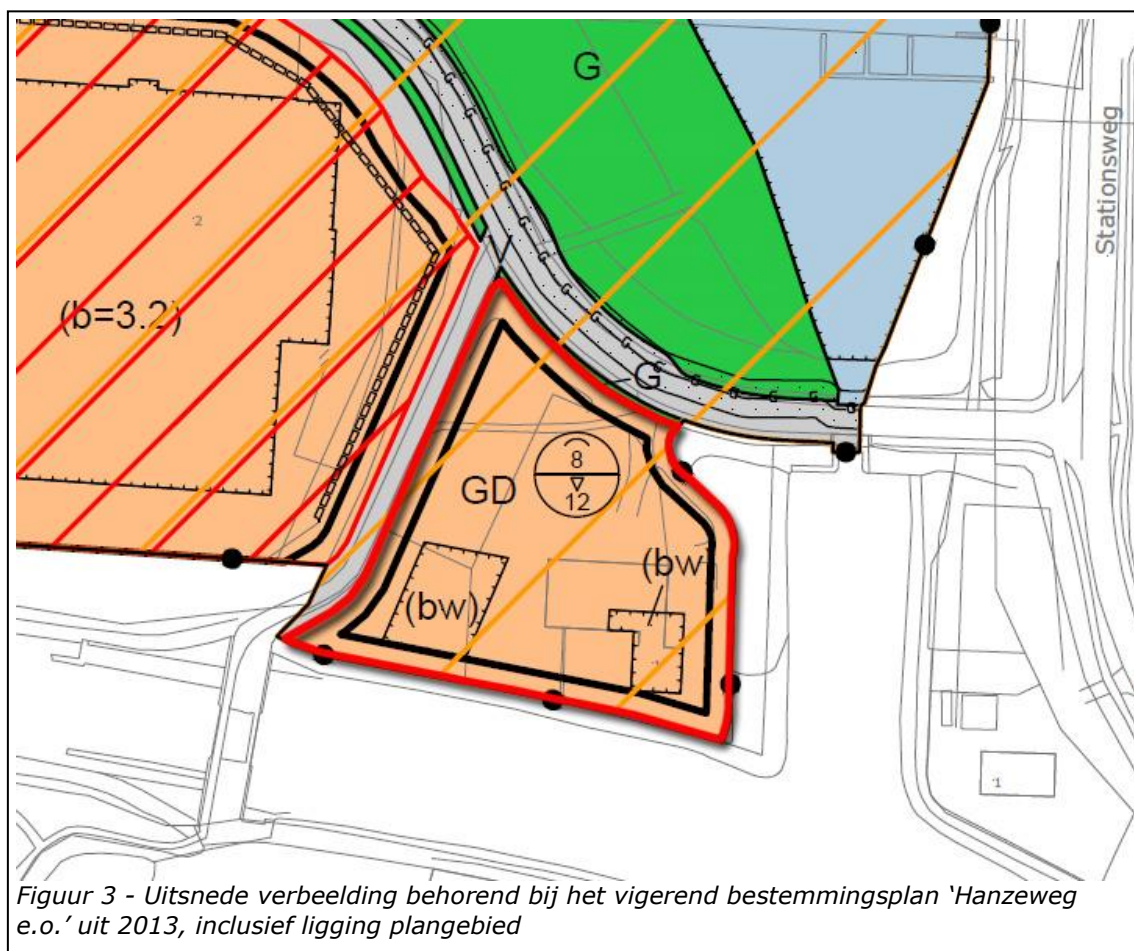
De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven.



Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' dat op 11 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

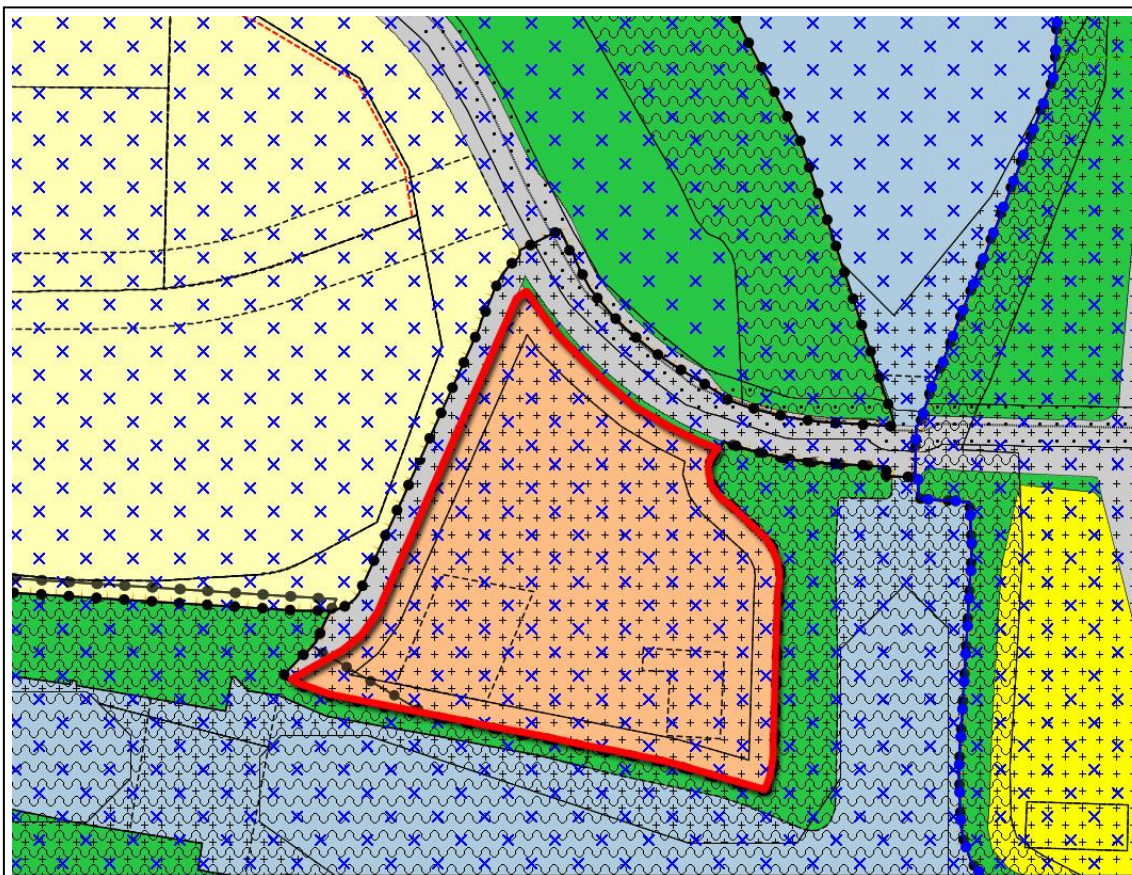
Alle gebouwen zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak op de verbeelding (dikke zwarte lijn in figuur 3) toegestaan. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is daarbij aangeduid, en bedraagt in dit geval respectievelijk 8 en 12 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan, in dit geval dus op de locatie Hanzeweg 1 én Hanzeweg 1b. Hiervoor gelden specifieke bouwregels, te weten:

- de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 11 meter bedragen;
- de dakhelling van de kap op een bedrijfswoning mag niet meer dan 60 graden bedragen;
- de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen.



Ook is er voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie' van toepassing in verband met het noordelijk en nabijgelegen gelegen gezoneerde industrieterrein Kwinkweerd en Goorsegeweg. Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn binnen deze zone alleen toegestaan als kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

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' gekregen (zwarte kruisjes is figuur 4). De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een lage archeologische verwachting en terreinen met een 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 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.



*Figuur 4 - Uitsnede verbeelding behorend bij de vigerende bestemmingsplannen in en nabij het plangebied, waaronder 'De Berkel kom Lochem' uit 2010 ten zuiden en oosten en 'Hanzeweg woonwijk Kop van Oost' uit 2020 ten westen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' op 8 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit (paraplu) bestemmingsplan is het geldende parkeerbeleid van de gemeente planologisch vastgelegd.

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

Hierboven is reeds genoemd en weergegeven dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Gemengd' hebben, in combinatie met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Een bedrijfswoning wordt daarbij gedefinieerd als "en woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein

noodzakelijk is.” Het gebruik voor een ‘burgerwoning’ is op grond hiervan niet mogelijk.

Om burgerwoningen op het perceel Hanzeweg 1 en 1b mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. 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 Stedenbouwkundige structuur op hoofdlijnen***

Het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein Hanzeweg, een langgerekt bedrijventerrein tussen de Berkel en het Twentekanaal in het noorden van de kern Lochem. Op dit bedrijventerrein was tot een aantal jaren geleden een breed scala aan bedrijven gesitueerd, waarbij de nadruk lag op de meer kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, (groot)handel, installatie- en bouwbedrijven, etc. Dit komt vooral tot uiting in de relatief kleine kavels en lage bebouwing. Daarmee wijkt het bedrijventerrein Hanzeweg zowel in ruimtelijke alsook functionele zin af van de nabijgelegen bedrijventerreinen Kwinkweerd en Goorseweg waarop de meer zwaardere industrie gevestigd is en ook grote en hoge bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. De aanwezige bedrijven richten zich vooral op de Hanzeweg waardoor automatisch de achterkanten richting de Berkel liggen.

Een groot deel van het aanwezige bedrijventerrein Hanzeweg wordt herontwikkeld tot een aantrekkelijk woon-werklandschap, waarbij gestreefd wordt naar een evenwichtige mix van wonen en werken, aangevuld met andere stedelijke voorzieningen. Een deel van die transformatie heeft inmiddels plaatsgevonden met de bouw van het gemeentehuis, de herinrichting van de Berkelzone, de bouw van de Aldi supermarkt en de woon-werkkavels als onderdeel van het project Hanzepoort. Volgende stap hierin is het project 'Kop van Oost', een woningbouwontwikkeling direct ten oosten van het plangebied. De voorbereidingen hiervoor zijn gestart.

#### ***2.1.2 Plangebied en directe omgeving***

Op de locatie aan de Hanzeweg 1 is een vrijstaande woning aanwezig, inclusief diverse bijgebouwen. De woning zelf is georiënteerd op de waterloop de Berkel, die direct ten zuiden daarvan ligt.

Op de locatie aan de Hanzeweg 1b is eveneens een vrijstaande woning aanwezig. Ook deze woning is op het zuidelijk deel van het perceel gesitueerd. Noordelijk daarvan is een bijgebouw aanwezig, met daaraan gebouwd een carport/overkapping.

Tussen beide locaties is een technisch installatiebedrijf (Reerink B.V.) gevestigd. Dit bedrijf is nog steeds actief. Op dit bedrijfsperceel zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van ca. 360 m<sup>2</sup>. Deze bedrijfsgebouwen bestaan uit één bouwlaag en zijn plat afgedekt. De overige gronden zijn in gebruik voor opslag, logistiek en parkeren.

Zowel de voormalige bedrijfswoningen alsook het bestaande bedrijfsperceel, worden ontsloten op de noordelijk gelegen Hanzeweg. De drie percelen hebben 'eigen' paden die samenkomen bij een gezamenlijke in- en uitrit op de Hanzeweg. De Hanzeweg zelf sluit in het oosten aan op de Stationsweg en in westen op de Larenseweg (en vervolgens Rondweg-West / N346).

Direct ten westen van het perceel Hanzeweg 1b ligt een fietspad dat via de Stuw Lochem Berkel voor een verbinding met de binnenstad zorgt.



*Figuur 5 – Huidige situatie plangebied en omgeving op een luchtfoto*

Verder zijn er nabij het plangebied meerdere bedrijven aanwezig die een grootschaligere bouwmassa hebben dan het aanwezige installatiebedrijf in het plangebied. Het bedrijf Nijha b.v. (constructiewerkplaats/timmerwerfabriek) en nu nog gesitueerd aan de Hanzeweg 2 ligt aan de westzijde van het plangebied, op redelijk korte afstand (ca. 15 meter) van de planlocatie. Aan de oostzijde van de Stationsweg is het bedrijf FrieslandCampina gevestigd.

De direct aangrenzende gronden ten zuiden van het plangebied zijn ingericht als groen. Deze zone maakt deel uit van de oever van de waterloop de Berkel. Hoewel deze waterloop van oorsprong vooral een rol vervulde als verbinding voor natte flora en fauna tussen de gebieden buiten de kern Lochem, is deze waterloop met de uitvoering van het project 'Beleef de Berkel' nu ook een meer herkenbaar element in het stedelijk gebied en als recreatief element belangrijk voor de kern Lochem. Dit is overigens vooral van toepassing op het deel tussen de Haalmansbrug en de 'Stuw Lochem Berkel', ten westen van het plangebied. Binnen het plangebied zelf is in vergelijking met de rest van het bedrijventerrein Hanzeweg aanzienlijk meer groen aanwezig. Met name het oostelijke perceel, in de oksel van de Berkel met de verbinding naar het Twentekanaal, kent een aanzienlijke hoeveelheid houtopstanden.

Bijgaande figuren en foto's geven een indruk van het plangebied en directe omgeving.



*Figuur 6 – Waterloop de Berkel met links daarvan het plangebied, gezien vanaf de 'Stuw Lochem Berkel' (bron: Google Streetview)*



*Figuur 7 – Huidige 'gezamenlijke' in- en uitrit op de Hanzeweg (bron: Google Streetview)*

## **2.2 NIEUWE SITUATIE**

Zoals reeds in de inleiding aangegeven zijn op de percelen aan de Hanzeweg 1 en 1b twee voormalige bedrijfswoningen aanwezig die al langere tijd in gebruik zijn als burgerwoningen. De bedrijfsactiviteiten op deze percelen zijn namelijk beëindigd en de bedrijfswoningen zijn niet meer gelieerd aan een bedrijf. Doel is om deze huidige situatie ook planologisch-juridisch vast te leggen en het feitelijke gebruik van deze percelen te formaliseren.

De bestaande bebouwing en beplanting op en langs de betreffende percelen wijzigen daarbij niet en blijven als onderdeel van het plan gehandhaafd. Het betreft

dus uitsluitend een functieverandering van een gemengde bestemming (met bedrijfswoningen) naar een passende 'reguliere' woonbestemming. Ook de ontsluiting van de percelen blijft ongewijzigd, via de bestaande in- en uitrit op de Hanzeweg. Er is verder voldoende ruimte op het 'eigen terrein' aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de woonfunctie. Aan de hand van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' blijkt dat rekening gehouden dient te worden met een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Op beide percelen kan hier ruimschoots invulling aan gegeven worden.

De herbestemming van de percelen aan de Hanzeweg 1 en 1b zijn vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook aanvaardbaar. Met de herbestemming wijzigt de huidige verschijningsvorm van de bebouwing en het perceel niet. De bebouwingsstructuur wijzigt met de functieverandering evenmin. Voorts is de herbestemming vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar (zie hoofdstuk 4). Al met al is de ruimtelijke impact van de herbestemming dus zeer beperkt. Indien op termijn wel fysieke wijzigingen worden voorzien aan de gebouwen en/of terreininrichting, waarvoor vergunningen nodig zijn, dan zullen daarvoor te zijner tijd de benodigde procedures worden doorlopen.

## **2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN**

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de voormalige bedrijfswoningen en bijbehorende gebouwen, zoals deze is vastgelegd in de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), alsook aan het erf behorend bij de woningen. In dit kader wordt aangesloten bij de systematiek van de geldende bestemmingsplannen voor de (dorps)kernen in de gemeente Lochem. Als onderdeel van de woonbestemming is tevens een bouwvlak opgenomen, afgestemd op de situering van de bestaande woningen. Er zijn daarmee nu twee vrijstaande burgerwoningen toegestaan, binnen de aangeduide bouwvlakken. Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) op de verbeelding is dit ook als zodanig vastgelegd. Daarbij mag het aangeduide bouwvlak volledig bebouwd worden. Voor de woning Hanzeweg 1b is daarmee ook invulling gegeven aan het principeverzoek uit 2019. Verder zijn de toegestane goot- en bouwhoogte van beide woningen (resp. 6 en 11 meter) op de verbeelding aangeduid. Buiten het bouwvlak mag per bouwperceel en binnen de bestemming 'Wonen' nog maximaal 75 m<sup>2</sup> aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgericht worden. Hiervoor gelden nog aanvullende regels voor maximaal toegestane hoogte, ligging op het perceel en afstand tot (zijdelingse) perceelsgrenzen. Indien er in de huidige situatie een groter oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel aanwezig is, bestaat er geen extra bebouwingsmogelijkheid meer voor nieuwe bijgebouwen. Binnen de bestemming 'Wonen' is overigens ook de uitoefening van een beroep aan huis of kleinschalige bedrijvigheid aan huis toegestaan. Hieronder valt onder andere het exploiteren van een bed and breakfast. Aan deze regeling zijn wel enkele voorwaarden gesteld, afgestemd op de systematiek voor 'beroep en bedrijf aan huis' zoals die ook in andere bestemmingsplannen in de gemeente Lochem is opgenomen. Zie hiervoor ook paragraaf 5.3 van deze plantoelichting.

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de Berkelzijde van de woonpercelen Hanzeweg 1 en 1b, en aan de westkant van het perceel Hanzeweg 1b. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. De bestemming 'Gemengd' blijft van toepassing op de gronden behorende bij het technisch installatiebedrijf Reerink (perceelnummer 2137), waarmee het uitoefenen van bedrijvigheid (tot en met categorie 3.1) en kantoren toegestaan blijft.

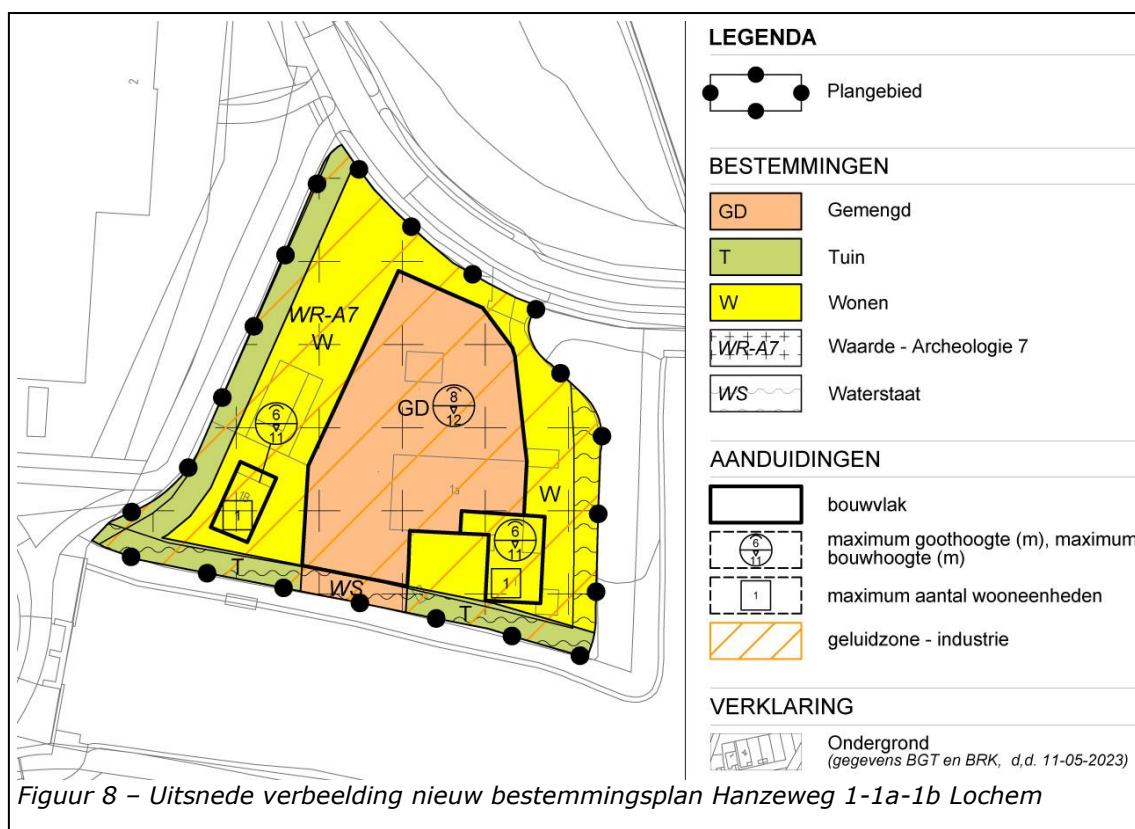
Het bouwvlak is afgestemd op de nieuwe bestemmingsgrens, die vanwege de bestemmingswijziging op de belendende percelen Hanzeweg 1 en 1b wel kleiner is geworden. De overige bouwregels blijven ongewijzigd.

Een deel van het perceel kende een aanduiding bedrijfswoning, bedoelt voor de bedrijfswoning Hanzeweg 1b. Aangezien deze woning niet aanwezig is op dit perceel, is deze aanduiding ter correctie geschrapt.

Verder is de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' en is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' toegekend. Laatstgenoemde is qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting).

Tot slot is er een dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen vanwege de aangrenzende kernzone en beschermingszone van de waterloop de Berkel. De ligging van deze bestemming is afgestemd op de Keur van het waterschap Rijn en IJssel (zie ook paragraaf 4.7.3 van deze plantoelichting). Binnen deze zone geldt een bouwverbod, alsook een verbod om bepaalde (grond)werkzaamheden uit te voeren. Via een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

In figuur 8 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

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede

omgevingskwaliteit' van belang. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze plantoelichting.

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

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- 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

Het plangebied aan de Hanzeweg in de kern Lochem maakt geen deel uit van de bovengenoemde gebieden. Het voorliggend bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

### **3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. 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. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt namelijk dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling (functiewijziging naar wonen, zonder dat het aantal woningen toeneemt) 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 er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. Specifiek voor het plangebied wordt immers vooral een functiewijziging van bestaande gebouwen mogelijk gemaakt, in combinatie met een kleine vormaanpassing van het bouwvlak. Daarmee is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

#### **3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' is ook de 'Omgevingsverordening Gelderland' vastgesteld. 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. Naderhand zijn er nog diverse actualisatieplannen van de Omgevingsverordening vastgesteld met regels voor sectorale beleidsdoelen, wat onder meer geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (januari 2023).

#### Relatie met het plangebied

Zoals reeds genoemd gaat het in dit bestemmingsplan slechts om een functiewijziging van twee voormalige bedrijfswoningen naar een reguliere woon- en tuinbestemming, zonder dat er nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht en/of extra woningen voorzien. Er zijn als onderdeel van de functieverandering geen andere (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding. Het plan is niet strijdig met de geldende regels voor het aangewezen gebied 'intrekgebied', welke geldt op het plangebied.

### **3.4 GEMEENTELIJK BELEID**

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

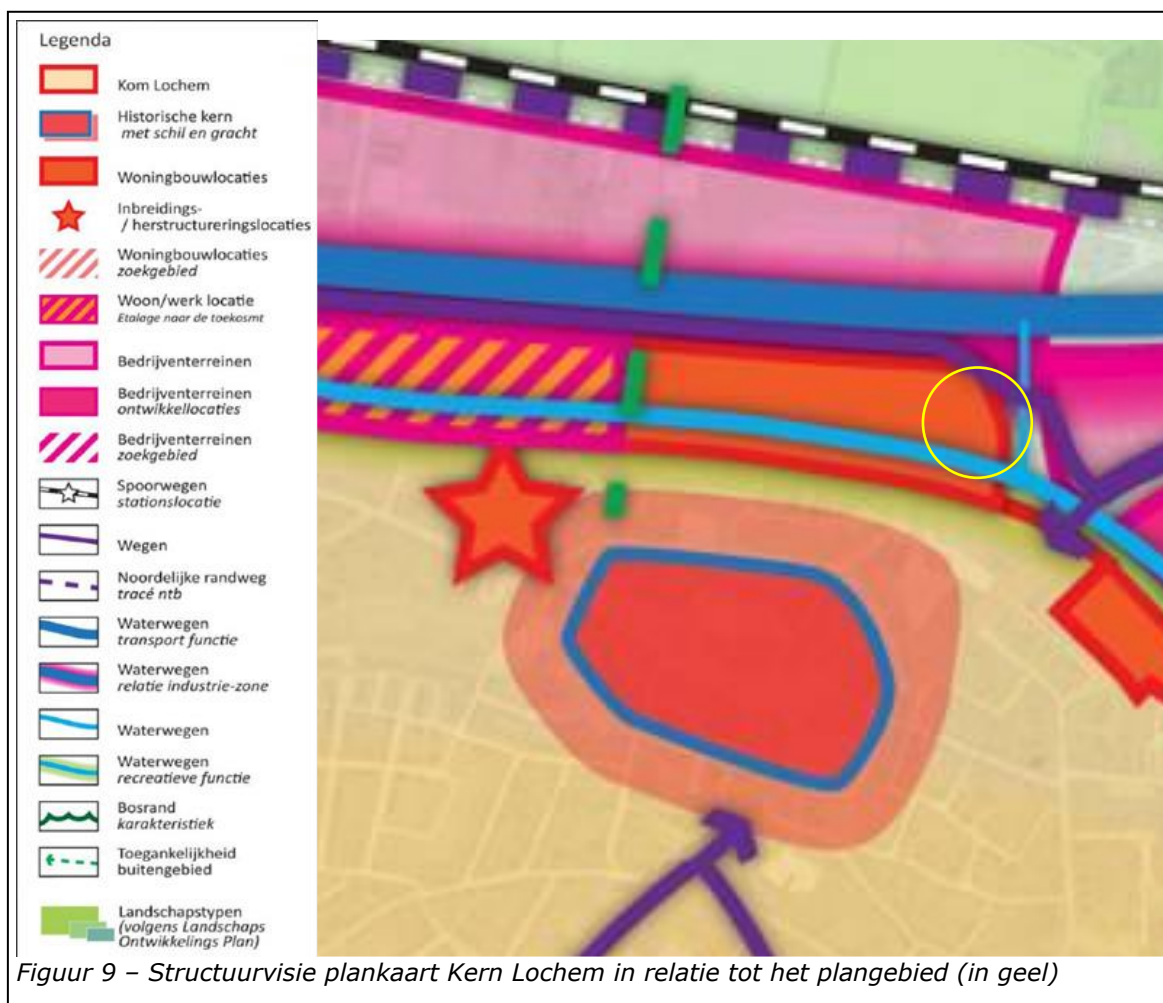
Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

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.

#### Relatie met het plangebied

Onderhavig plangebied is op basis van de structuurvisiekaart gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Woningbouwlocatie' (zie figuur 9). Met de functieverandering van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen wordt invulling gegeven aan de beleidsambitie genoemd in de structuurvisie. Geconcludeerd wordt dat de structuurvisie de gewenste ontwikkeling niet in de weg staat.



### 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 3 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. Daarbij wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en kwetsbare gebieden worden aangeduid. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid tevens in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' verwoord en vastgelegd.

Aan de hand van de gemeentelijke parkeernota dient voor vrijstaande woningen in het reguliere gebied binnen de bebouwde kom rekening te worden gehouden met 1,9 parkeerplekken per woning. Voor het plangebied geldt dat er voldoende ruimte op het erf aanwezig is om hieraan invulling te geven.

## 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*

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

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van twee voormalige bedrijfsterreinen Hanzeweg 1 en 1b naar wonen mogelijk. Hiermee kunnen de bestaande en voormalige bedrijfswoningen op deze percelen gebruikt worden als 'burgerwoningen'. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie wordt alleen het gebruik gewijzigd, de bebouwing blijft ongewijzigd.

Met dit plan worden daarmee geen nieuwe en/of extra geluidsgevoelige functies toegevoegd of toegestaan. En omdat op grond van de Wgh voor bedrijfswoningen dezelfde geluidsnormen gelden als voor burgerwoningen, is een nadere akoestische toetsing niet nodig.

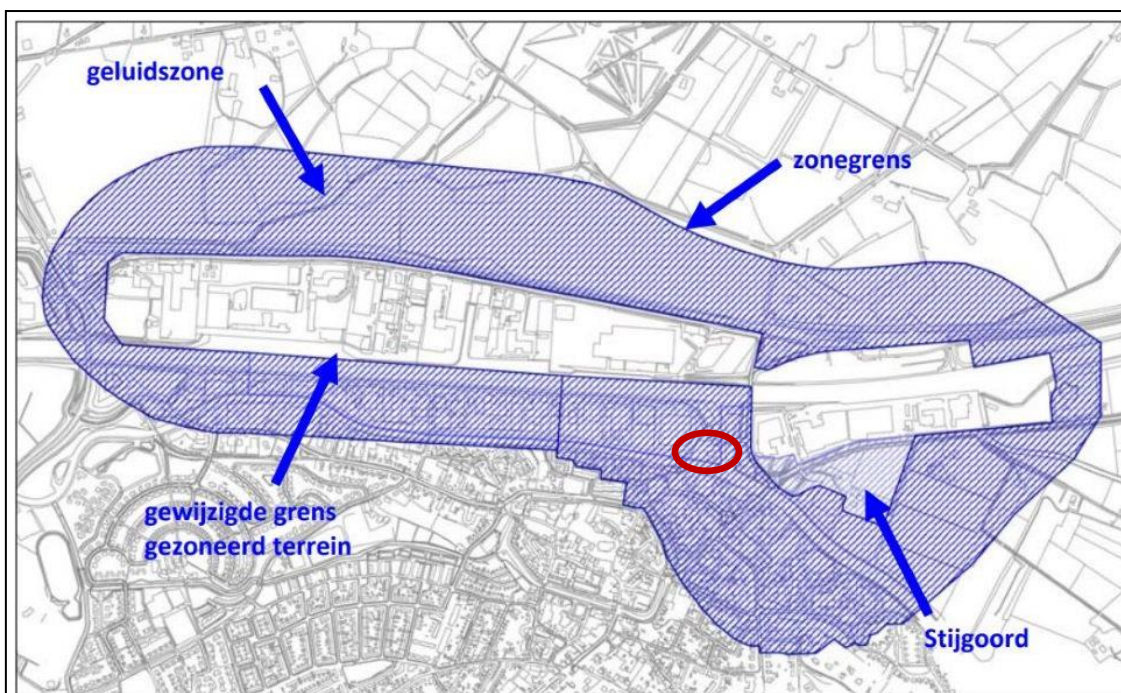
Desalniettemin is voor het aspect industrielawaai wel een nadere afweging nodig die hierna is toegelicht.

#### *Industrielawaai*

Op basis van de Wgh moeten industrieterreinen worden gezoneerd als er bedrijven aanwezig zijn of kunnen worden gevestigd, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken. Met de zonering wordt onder andere beoogd de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein ter hoogte van de zogenaamde zonegrens te beperken tot ten hoogste 50 dB(A). Binnen de geluidszone mogen ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen, onder voorwaarden, hogere geluidsbelastingen optreden.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van het gezoneerde bedrijventerrein "Kwinkweerd-Goorseweg" (zie bijgaande figuur 10). Op dit bedrijventerrein zijn

namelijk zogenaamde 'grote lawaaimakers' aanwezig zijn, zoals een mengvoederfabriek, kabelfabriek en een zuivelfabriek.



*Figuur 10 – Grens gezoneerd bedrijventerrein, inclusief geluidszone en zonegrens, met ligging plangebied*

Ook hiervoor geldt dat als onderdeel van dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegevoegd. Nieuwe (extra) woningen binnen de bestemming 'Wonen' (percelen Hanzeweg 1 en 1b) zijn niet toegestaan en worden ook niet mogelijk gemaakt en bedrijfswoningen in de bestemming 'Gemengd' (bestaand bedrijfsperceel) zijn ook expliciet uitgesloten. Maar de betreffende geluidszone is wel als gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' op de verbeelding behorend bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Het betreft in relatie tot het voorliggende plan vooral een signaleringsfunctie.

#### **4.2.3 Conclusie**

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

### **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 fijn stof ( $PM_{10}$  en  $PM_{2,5}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele

uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> 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 fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor kantoorgebouwen de grens van 3% bij 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

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

#### Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie.

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

Het doel van dit bestemmingsplan is om de gemengde bestemming van het perceel Hanzeweg 1 en 1b te wijzigen naar wonen, zodat de voormalige bedrijfswoningen op het terrein gebruikt kunnen worden als burgerwoningen.

Het plan valt daarmee binnen de ondergrens van 1500 woningen uit de Regeling NIBM en draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Bovendien levert het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning niet meer luchtverontreiniging op, omdat de ruimtelijke impact van burgerwonen vergelijkbaar is met die van bedrijfswonen. Dit alles 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 functiewijziging in het plangebied voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

#### **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 milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

#### 4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor de percelen Hanzeweg 1 en 1b in de kern Lochem een functiewijziging mogelijk gemaakt, zodat de bestaande voormalige bedrijfswoningen als burgerwoningen gebruikt kunnen worden. Hiertoe wordt de huidige bestemming 'Gemengd' uit het geldende bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' voor de percelen Hanzeweg 1 en 1b gewijzigd naar een passende woon- en tuinbestemming. Als onderdeel van de woonbestemming is ook een regeling voor bedrijf aan huis toegestaan. De eigenaren van het perceel Hanzeweg 1b willen hiervan gebruik maken en hebben plannen voor het opstarten van een bed & breakfast.

#### Invloed omgeving op plangebied

In de directe omgeving van de twee woonpercelen aan de Hanzeweg 1 en 1b zijn verschillende bedrijven gesitueerd, die op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een richtafstand hebben. In bijgaande tabel 1 is dit in beeld gebracht. Omdat het plangebied deel uitmaakt van een gemengd gebied, waarbij naast woningen ook andere functies voorkomen, wordt in dit kader uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' en uitgegaan van een gecorrigeerde richtafstand (zie eveneens tabel 1). De richtafstanden gelden tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de gevel van de woning op Hanzeweg 1 en 1b. De werkelijke afstand in bijgaande tabel is ook op die manier gemeten.

| Adres            | Omschrijving                                                                     | Geur | Stof | Geluid | Gevaar | Categorie | Gecorrigeerde richtafstand | Werkelijke afstand  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------|------|--------|--------|-----------|----------------------------|---------------------|
| Hanzeweg 1a      | Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m2 (Reerink b.v.)                 | 10   | 30   | 50     | 10     | 3.1       | 30                         | 0 (1)<br>10 (1b)    |
| Hanzeweg 2       | Constructiewerkplaatsen: - gesloten gebouw                                       | 30   | 30   | 100    | 30     | 3.2       | 50                         | 58 (1)<br>12 (1b)   |
|                  | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout (Nijha b.v.)       | 0    | 30   | 100    | 0      | 3.2       | 50                         |                     |
| Kanaalstraat 4-6 | Zuivelproductenfabrieken: - gedroogde produkten, p.c. => 1,5 ton/uur             | 200  | 100  | 500    | 50     | 5.1       | 300                        | 106 (1)<br>156 (1b) |
|                  | - melkproductenfabriek, v.c. >= 55000 ton/jaar (FrieslandCampina Nederland b.v.) | 100  | 0    | 300    | 50     | 4.2       | 200                        |                     |

Tabel 1 – Bestaande bedrijven nabij de woonpercelen aan de Hanzeweg 1 en 1b, met de richtafstanden op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (bron: Omgevingsdienst Achterhoek)

In dit kader wordt het volgende overwogen.

#### *Hanzeweg 1a*

De voorgenomen functiewijziging naar wonen, op zowel het perceel Hanzeweg 1 alsook Hanzeweg 1b, ligt binnen de richtafstand van het bedrijf op Hanzeweg 1a. De aanwezige woningen zijn in de huidige situatie al aanwezig als bedrijfswoningen. Door de bestemmingsverandering is er daarom geen sprake van extra belemmering voor omliggende bedrijven, want hier gelden geen andere toetsingskaders voor. Daarnaast is de functie van een b&b geen geluidgevoelig object en voldoet de b&b

aan de richtafstand voor geur, stof en gevaar. Er is daarom geen sprake van een belemmering door het bedrijf op Hanzeweg 1a.

#### *Hanzeweg 2*

De voorgenomen functiewijziging naar wonen op het perceel Hanzeweg 1b ligt binnen de richtafstand van het bedrijf op Hanzeweg 2. Dit bedrijf wordt echter verplaatst en op die locatie (Kop van Oost) worden woningen gebouwd. Het bestemmingsplan dat die woningen mogelijk maakt is geheel in werking getreden. Het bedrijf mag hier evenwel nog zitten op grond van het overgangsrecht. Het is niet nodig om het bestaande bedrijf aan de Hanzeweg 2 mee te nemen in de beoordeling voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning op Hanzeweg 1b.

#### *Kanaalstraat 4-6*

De voorgenomen functiewijziging naar wonen, op zowel het perceel Hanzeweg 1 alsook Hanzeweg 1b, ligt binnen de richtafstand van het bedrijf op Kanaalstraat 4-6. Maatgevend voor de richtafstand is het onderdeel geluid. De planlocatie ligt verder buiten de (gecorrigeerde) richtafstanden van de overige thema's. Zoals aangegeven zijn de aanwezige woningen in de huidige situatie al aanwezig als bedrijfswoningen. Door de functieverandering is er daarom geen sprake van extra belemmering voor omliggende bedrijven, want hier gelden geen andere toetsingskaders voor. Zoals in paragraaf 4.2.2 reeds is onderbouwd en aangegeven worden met het voorliggende plan ook geen nieuwe (extra) woningen binnen de bestemming 'Wonen' (percelen Hanzeweg 1 en 1b) mogelijk gemaakt en zijn bedrijfswoningen in de bestemming 'Gemengd' (bestaand bedrijfsperceel) nu ook expliciet uitgesloten.

#### Invloed plangebied op omgeving

Zoals aangegeven zijn er plannen om op het perceel Hanzeweg 1b een bed & breakfast te starten. Voor deze activiteiten geldt een maximale richtafstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige functies, zoals woningen. Binnen deze richtafstand zijn geen woningen of andere gevoelige functies aanwezig. Daarmee vormt de milieuzonering geen belemmering voor de ontwikkeling van de b&b.

#### **4.4.3 Conclusie**

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

### **4.5 EXTERNE VEILIGHEID**

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

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer, de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations, de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10<sup>-6</sup> per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Daarbij geldt dat binnen de PR 10<sup>-6</sup> - contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet is toegestaan.

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

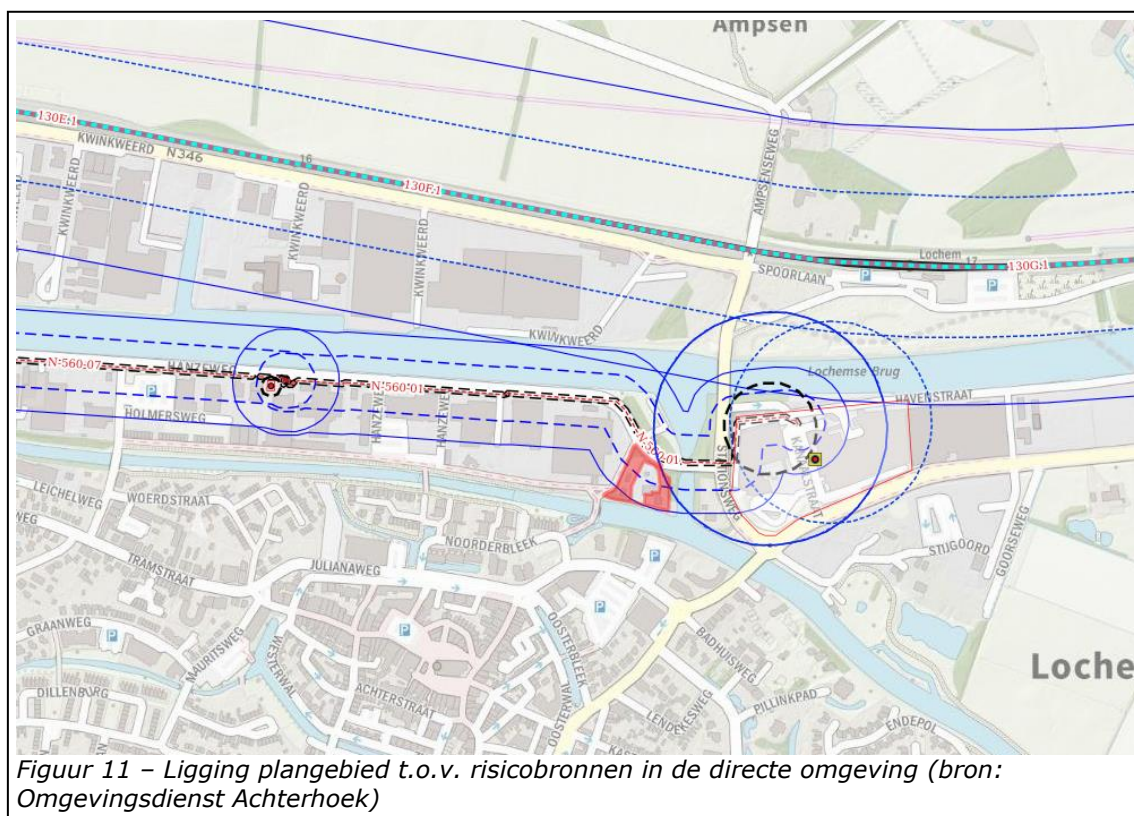
Het voorliggende plan heeft betrekking op een functieverandering van twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen op de percelen aan de Hanzeweg 1 en 1b in Lochem. Woningen worden gezien als kwetsbare objecten. Deze functieverandering maakt echter geen nieuwe (extra) kwetsbare objecten mogelijk. Als onderdeel van de woonbestemming is ook een regeling voor bedrijf aan huis toegestaan. De eigenaren van het perceel Hanzeweg 1b willen hiervan gebruik maken en hebben plannen voor het opstarten van een bed & breakfast.

Een b&b wordt ook als een kwetsbaar object aangemerkt.

De personen die aanwezig zijn lopen mogelijk een risico om slachtoffer te worden van ongevallen met gevaarlijke stoffen in de omgeving. Op grond daarvan dient het plan beoordeeld te worden vanuit een extern veiligheidsoogpunt.

Het plangebied maakt zelf geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen mogelijk en vormt daarmee geen risicobron.

Aan de hand van de signaleringskaart externe veiligheid is bekeken of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, die relevant zijn voor het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid. In figuur 11 is een uitsnede van de signaleringskaart opgenomen. De signaleringskaart externe veiligheid is een door de provincie Gelderland in samenwerking met de Gelderse omgevingsdiensten opgestelde verbeterde versie van de risicokaart.



## Beoordeling risicobronnen

### Stationaire risicobronnen

#### *Friesland Campina Butter & Milkpowder Lochem*

Op circa 100 meter ten oosten van de planlocatie bevindt zich de inrichtingsgrens van een BEVI-inrichting (FrieslandCampina Butter&Milkpowder Lochem). Deze inrichting valt onder de werkingssfeer van het BEVI, vanwege de aanwezigheid van een opslaginstallatie voor ammoniak en een bulk tank met natriumhypochloriet. Volgens de EV-Signaleringskaart kent deze inrichting een invloedsgebied van 170 meter voor de opslaginstallatie van ammoniak en 150 meter voor de bulk tank met natriumhypochloriet. Gelet op de locatie van deze installaties op het terrein van Friesland Campina reiken deze invloedsgebieden niet over het plangebied. Daarmee is deze inrichting verder niet relevant voor externe veiligheid.

#### *Gasdrukregel- en meetstation*

Op circa 530 meter ten westen van het plangebied is een gasdrukregel en -meetstation van de Gasunie gelegen, met een maximale capaciteit van 40.000 m<sup>3</sup> per uur. Dergelijke stations vallen onder het Activiteitenbesluit en hebben vaste veiligheidsafstanden. Deze bedraagt maximaal 15 meter ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten. De veiligheidsafstand van dit station reikt niet tot aan het plangebied en is daarmee niet relevant voor het beoogde plan.

#### *Overige inrichtingen*

Overige risicobronnen liggen op grotere afstand (>1.500 m) en zijn ook niet relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid.

### Mobiele risicobronnen

#### *Hogedruk aardgasleidingen*

Op circa 10 meter ten noorden van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie gelegen. Deze leiding (N-560-01) heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 6 inch. Het plangebied ligt vrijwel geheel binnen de 1% letaliteitszone (ook wel invloedsgebied, in dit geval 75 meter) van deze leiding. Om inzicht te geven in de hoogte van het groepsrisico en de invloed van het beoogde plan op het groepsrisico is een groepsrisicoberekening uitgevoerd, ook wel een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) genoemd. De bijbehorende notitie<sup>1</sup> is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen, waarnaar wordt verwezen. Uit deze berekening blijkt dat het beoogde plan geen impact heeft op het groepsrisico. Daarnaast blijft het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie onder 10% van de oriëntatiewaarde. Conform het Bevb, artikel 12, lid 3 kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In deze verantwoording hoeft alleen aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van de aanwezige personen. Onder het kopje 'beperkte verantwoording groepsrisico' verderop in deze paragraaf wordt daar nader op ingegaan, waarnaar wordt verwezen. Als onderdeel daarvan is veiligheidsregio (VNOG) om advies gevraagd.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water*

In het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg of water aanwezig die onderdeel van het Basisnet zijn.

Op circa 350 meter ten noorden van het plangebied is spoorroute 130 (Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden) gelegen. Over dit spoor vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats en de spoorroute is aangewezen als Basisnetroute. Daarmee valt deze route onder de werkingssfeer van het Bevt en de Regeling Basisnet.

Op basis van de Regeling basisnet vindt over dit traject vervoer van zowel brandbare gassen en -vloeistoffen (categorie A, resp. C3) als (zeer) toxische gassen en -vloeistoffen (categorie B2, resp. D3 en D4) plaats. Het plangebied valt buiten de 200 meterzone van dit spoortraject. Het invloedsgebied van deze spoorlijn wordt bepaald door stofcategorie D3 en bedraagt 4 kilometer<sup>2</sup> aan weerszijden van het spoor. Hiermee is dit spoortraject relevant voor externe veiligheid. Gelet op de ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de risicobron van meer dan 200 meter, kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform artikel 7 van het Bevt,

### **Beperkte verantwoording groepsrisico**

Voor zowel de buisleiding (hogedruk gasleiding N-560-01) en het transport van gevaarlijke stoffen per spoor 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;

---

<sup>1</sup> Omgevingsdienst Achterhoek, 'Risicoberekening hogedruk aardgasleidingen Hanzeweg 1 & 1b Lochem', 18 oktober 2022

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

- Het advies van de veiligheidsregio met betrekking tot de onderwerpen beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

#### Onderbouwing beperkte verantwoording groepsrisico

Met betrekking tot de hogedruk aardgasleiding is het groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde en het plan leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Voor de spoorlijn is de hoogte van het groepsrisico niet van toepassing, het plan ligt op meer dan 200 meter van de spoorlijn. Het groepsrisico dient voor deze risicobronnen daarom beperkt verantwoord te worden.

#### 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 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 en schade en brand in de omgeving ontstaan.

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

De zelfredzaamheid is afhankelijk van de situatie. Kijkend naar de functie van het plangebied (wonen/verblijfsrecreatie) en de ligging ervan tot de buisleidingen (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.

- *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.

Kijkend naar de functie van de beoogde ontwikkeling (wonen/verblijfsrecreatie) 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 op 10 november 2022 advies (met kenmerk: 22-62309/22-086975/JWG/CG) uitgebracht. De classificatie van de relevante risicobronnen wordt in dit advies onderschreven.

Geadviseerd wordt om:

- Zorg te dragen dat het ventilatiesysteem goed functioneert. Om te kunnen schuilen voor een toxisch scenario, is het noodzakelijk dat gebruikers in zo'n situatie naar binnen gaan, ramen en deuren sluiten en dat de eventueel aanwezige mechanische ventilatie handmatig door de gebruikers kan worden uitgezet. Deze maatregel kan geborgd worden in de vergunningverleningsprocedure.
- Het risico op brand of brandoverslag te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van brandwerende scheidingen, een blusinstallatie en/of andere stationaire brandveiligheidsvoorzieningen.
- Zorg te dragen voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit (te denken valt aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit' / 'Wees Voorbereid').
- Toekomstige gebruikers te attenderen op deelname aan 'Stan the CPR-network', gezien de aanrijtijd van de ambulances voor dit gebied langer is dan 15 minuten. 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.

#### **4.5.3 Conclusie**

In de nabijheid van het plangebied zijn risicovolle transportroutes gelegen. Er reiken geen plaatsgebonden risicocontouren (10<sup>-6</sup> per jaar) over het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden uit de wetgeving. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van de ondergrondse hogedruk aardgasleiding (N-560-01) en de spoorroute 130 (Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden). Daarom is het GR beperkt verantwoord. Bij de uitwerking van de (bouw)plannen en herinrichting van het terrein zal het advies van de VNOG met betrekking tot de zelfredzaamheid worden meegenomen.

Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

## **4.6 BODEM**

### **4.6.1 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').

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

Het plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig bedrijfsperceel naar wonen, zodat de voormalige bedrijfswoningen op het terrein gebruikt kunnen worden als burgerwoningen. Als onderdeel van dit plan vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging. De locatie Hanzeweg 1a is evenwel door de Provincie Gelderland aangemerkt als HBB-locatie vanwege een ondergrondse brandstoftank. Hierbij is de aantekening gemaakt dat de ondergrondse tank onderdeel uitmaakte van het perceel Hanzeweg 1, voordat dit perceel kadastraal werd gesplitst. Op het perceel van Hanzeweg 1 is in 2003 een sanering uitgevoerd.

Binnen de gemeente Lochem zijn er geen gegevens bekend dat er nadien activiteiten hebben plaatsgevonden die milieu hygiënische belemmeringen kunnen opleveren, te meer omdat de voormalige bedrijfswoningen ook al geruime tijd in gebruik zijn als burgerwoningen. Op grond van bovenstaande zijn er geen redenen om te veronderstellen dat het aspect bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### **4.6.3 Conclusie**

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

### **4.7 WATER**

#### **4.7.1 Waterbeheer en watertoets**

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

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

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

#### **4.7.2 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 Water Programma 2022-2027 (NWP);
- Waterwet.

#### Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

#### Regionaal/ lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Rijn en IJssel);
- Gemeentelijk Riolerings Plan Lochem 2021-2025 (GRP).
- 

Wat betreft laatstgenoemde kan het volgende worden benoemd.

Het waterschap zorgt voor het water in de omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

#### *Klimaatrobuust gebied*

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

#### *Veilig gebied*

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een

duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

#### *Circulaire Economie en Energietransitie*

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

#### *Gezonde leefomgeving*

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met de partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruikt het waterschap de (digitale) watertoets.

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van voormalige bedrijfsperven naar wonen mogelijk. Het feitelijke gebruik wordt daarmee geformaliseerd.

#### *Verharding*

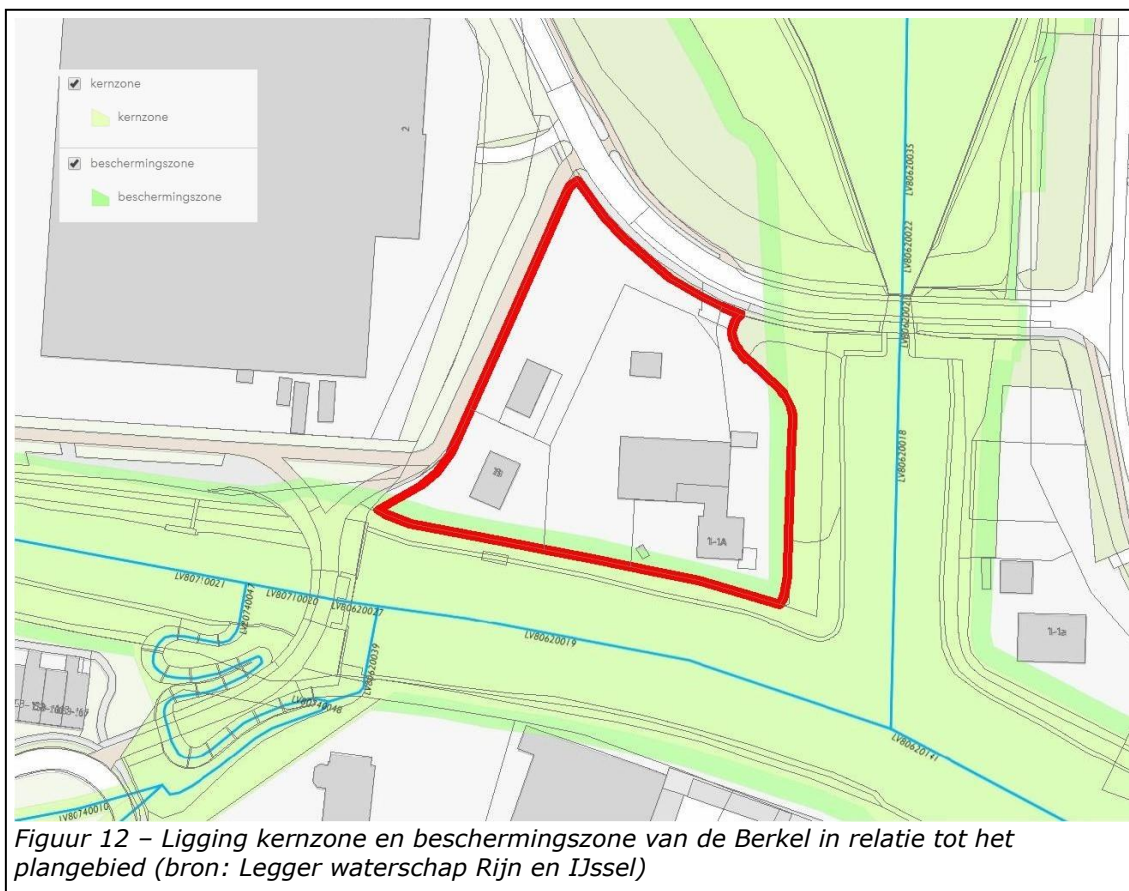
Met het plan zal de verharding in het plangebied niet toenemen. Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

#### *Oppervlaktewater, waterkeringen en beschermingsgebieden*

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Wel ligt het plangebied op relatief korte afstand (< 10 meter) van de zuidelijk en oostelijk gelegen waterloop de Berkel. De waterloop is in het beheer van het waterschap Rijn en IJssel en is in de Omgevingsverordening Gelderland aangeduid als 'functies van water' en het betreft een natte verbindingzone.

Het plangebied ligt ook deels binnen de kernzone en bijbehorende beschermingszone van de Berkel. Hierop is de zogenaamde Keur van het waterschap van toepassing. De keur is de verordening van het waterschap met de regels voor de bescherming van waterstaatswerken (zoals oppervlaktewaterlichamen en bergingsgebieden). Daarin is vastgelegd voor welke activiteiten een vergunning noodzakelijk is.



Hoewel het plan niet voorziet in de bouw van bouwwerken en/of de aanleg van verhardingen binnen de beschermingszone van de Berkel, is evenwel de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen. De begrenzing hiervan is afgestemd op de legger van het Waterschap Rijn en IJssel (zie figuur 12). Binnen deze zone geldt een bouwverbod, alsook een verbod om bepaalde (grond)werkzaamheden uit te voeren. Via een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, onder de voorwaarden dat de belangen van de waterstaat en de waterhuishouding daardoor niet onevenredig worden aangetast en de waterbeheerder daar over heeft geadviseerd.

Andere waterhuishoudkundige thema's die normaliter in de onderbouwing van een ruimtelijk plan worden beschouwd zijn niet relevant voor de beoogde functiewijziging. Desalniettemin zijn de waterhuishoudkundige thema's in bijgaande watertoetstabel inzichtelijk gemaakt.

| Thema                               | Toetsvraag                                                                                                                | REL | IT |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|
| <b>Veiligheid</b>                   | 1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) | Nee | 1  |
|                                     | 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?                                            | Nee | 2  |
| <b>Riolering en Afvalwaterketen</b> | 1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?                                                | Nee | 2  |
|                                     | 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?                                                                       | Nee | 1  |
|                                     | 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?                                            | Nee | 1  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                           |     |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|
| <b>Wateroverlast (oppervlakte-water)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m <sup>2</sup> ?                                                                                   | Nee | 2 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?                                                                                    | Nee | 1 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?                                                                                                     | Nee | 1 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?                                                               | Nee | 1 |
| <b>Oppervlakte-waterkwaliteit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?                                                                                                  | Nee | 1 |
| <b>Grondwater-overlast</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?                                                                                             | Nee | 1 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2. Is in het plangebied sprake van kwel?                                                                                                                                  | Nee | 1 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?                                                                                                            | Nee | 1 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?                                                                                                                                   | Nee | 1 |
| <b>Grondwater-kwaliteit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?                                                                                              | Nee | 1 |
| <b>Inrichting en beheer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?                                                                    | Ja  | 1 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                 | Nee | 2 |
| <b>Volksgezondheid</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?                                                                                         | Nee | 1 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Nee | 1 |
| <b>Natte natuur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?                                                                                                                 | Ja  | 2 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?                                                                                                                  | Nee | 2 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                    | Nee | 1 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?                                                                                                                 | Nee | 1 |
| <b>Verdroging</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?                                                                                                                         | Nee | 1 |
| <b>Recreatie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?                              | Nee | 2 |
| <b>Cultuurhistorie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?                                                                                                   | Nee | 1 |
| <b># 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.</b> |                                                                                                                                                                           |     |   |

Tabel 2- Watertoetstabel

#### 4.7.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.8 ECOLOGIE

#### 4.8.1 Beleid en regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. De

wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

#### Gebiedsbescherming

##### *Wet Natuurbescherming*

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 vanuit de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de provincie Gelderland is dit beleidsmatig vertaald door onderscheid aan te brengen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO). 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

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.

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

Het plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig bedrijfsperceel naar wonen op de percelen Hanzeweg 1 en 1b in de kern Lochem, waarna de voormalige bedrijfswoningen gebruikt kunnen worden als 'burgerwoningen'. De bestaande bebouwing en beplanting op en langs de percelen wijzigen niet en blijven als onderdeel van het plan gehandhaafd. Het betreft dus uitsluitend een functieverandering.

#### 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 ('Stelkampsveld', ca. 5,7 km) worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringsfactoren als verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn gezien de afstand en aard van het plan (functieverandering in bestaand stedelijk gebied) op voorhand uit te sluiten.

Dit geldt ook voor het aspect stikstofdepositie. Hoewel er een zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheid van de bestaande woning Hanzeweg 1b mogelijk is gemaakt (16 m<sup>2</sup>, afgestemd op het principeverzoek uit 2019) zal de inzet van werktuigen bij een dergelijke verbouwing ook dusdanig gering zijn dat er geen negatief effect optreedt op instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied 'Stelkampsveld' dat op meer dan 5 km afstand ligt. Resultaten van reeds uitgevoerde stikstofdepositieberekeningen, gebaseerd op het AERIUS-model en met grotere ontwikkelingen, bevestigen dit.

#### **GNN**

Het plangebied is niet gelegen in het GNN of GO. Door de aard en omvang van het plan (uitsluitend een wijziging van de planologische status van een bestaande woning naar een bedrijfswoning) en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde GNN (ca. 10 meter) en GO (ca. 350 meter) worden er geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het GNN en GO verwacht.

#### **Soortenbescherming**

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft slechts een functiewijziging van een bestaand bedrijfsperceel naar wonen. Als onderdeel van deze functiewijziging zijn geen sloop- of bouwwerkzaamheden voorzien. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat eventueel ter plaatse aanwezige beschermde soorten vernietigd of verstoord worden door de beoogde functiewijziging.

Wel geldt ten alle tijden de algemene Zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent onder andere dat soorten die tijdens mogelijke ingrepen in de toekomst toch aangetroffen worden, verplaatst of beschermd dienen te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

#### **4.8.3 Conclusie**

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

### **4.9 ARCHEOLOGIE**

#### **4.9.1 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

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

Voor het plangebied is één categorie uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten categorie 7. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden 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 middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> 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 een voormalig bedrijfsperceel naar wonen, waarbij de voormalige bedrijfswoningen als burgerwoningen kunnen worden gebruikt. Er vinden als onderdeel van voorliggend plan geen ruimtelijke ingrepen plaats.

Desalniettemin blijft de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel van toepassing door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting) ongewijzigd op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan op te nemen. De ligging en bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.

In relatie tot het voorliggende bestemmingsplan betreft het vooral een signaleringsfunctie met het oog op (eventuele grote en diepe) toekomstige grondbewerkingen. Immers, deze dubbelbestemming waarborgt dat bij bodemingrepen van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> én die dieper gaan dan 30 cm, alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

Ook blijft in alle gevallen onverminderd de meldingsplicht van archeologische toevalsvondsten conform de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) van kracht. Concreet betekent dit dat indien bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan melding gemaakt dient te worden.

#### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

### **4.10 CULTUURHISTORIE**

#### **4.10.1 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 Lochem<sup>3</sup> brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

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

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

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

---

<sup>3</sup> '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018.

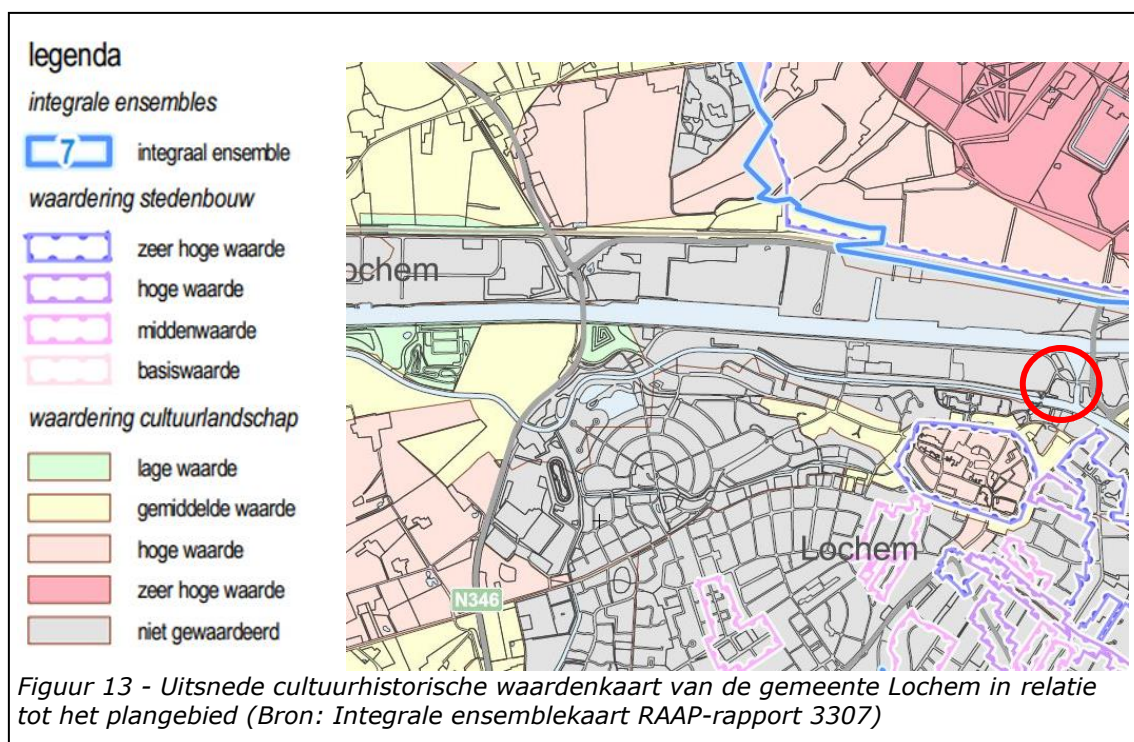
(aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.;

3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

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

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

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



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

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied 'niet gewaardeerd' is in het cultuurlandschap. Ook gezien vanuit het aspect stedenbouw is er geen specifieke waardering gegeven, dan wel 'waarde' van toepassing.

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

#### **4.10.3 Conclusie**

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

### **4.11 KABELS EN LEIDINGEN**

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

In het plangebied zelf zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Wel is er in de nabij het plangebied een hogedruk aardgasleiding aanwezig die een nadere motivering en afweging vergt. In paragraaf 4.5 van deze plantoelichting is hierop reeds ingegaan en geconstateerd dat niet tot problemen leidt. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan

### **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 mer 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) mer-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 m<sup>2</sup> of meer.

Het plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig bedrijfsperceel naar wonen, waarbij twee bedrijfswoningen als burgerwoningen kunnen worden gebruikt. Dit wordt niet als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. gekwalificeerd.

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 uitsluitend een functiewijziging wordt voorzien, zonder dat extra woningen en/of gebouwen worden gebouwd. Het totaal aantal vierkante meters bebouwing op het perceel laat dit ook niet toe.

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 dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. en hoeft ook geen (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 standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

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

## **5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING**

### **5.2.1 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.

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

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

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

## **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.

#### 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      Gemengd

De bestemming 'Gemengd' blijft van toepassing op de gronden behorende bij het technisch installatiebedrijf Reerink (perceelnummer 2137), waarmee het uitoefenen van bedrijvigheid (tot en met categorie 3.1 als bedoeld bij de regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten'), kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan blijft.

Gebouwen zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak.

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is daarbij ook aangeduid.

Daarbij mag het bouwperceel tot maximaal 80% worden bebouwd en dient de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen tenminste 3 meter te bedragen (met uitzondering van bestaande gebouwen).

De gebruiks- en bouwregels zijn daarmee afgestemd op de regeling uit bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.'.

### Artikel 4      Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de Berkelzijde van de woonpercelen Hanzeweg 1 en 1b, en aan de westkant van het perceel Hanzeweg 1b. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor tuinen, parkeervoorzieningen en in- en uitritten. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 1 meter hoog.

### Artikel 5      Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de voormalige bedrijfswoningen en bijbehorende gebouwen, alsook aan het erf behorend bij de woningen.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw van de woningen is toegestaan. Daarbij is ook het maximum aantal woningen per bouwvlak aangeduid en is tevens de maximum toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven. Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Buiten het bouwvlak is nog maximaal 75 m<sup>2</sup> aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter. Daarbij geldt dat indien een gebouw (buiten het bouwvlak) op een afstand van 2 meter of minder van de zijdelingse en achtergrenzen van het bouwperceel wordt gebouwd, de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

Bij de woonfunctie worden beperkte mogelijkheden geboden voor de beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd geniet het woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan regels zijn gebonden. De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> voor beroepen aan huis en 50 m<sup>2</sup> voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Tevens is in de regels bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft.

Ook dient parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te worden opgelost en mag er ter plaatse geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie optreden.

#### Artikel 6 Waarde - Archeologie 7

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage 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 2.500 m<sup>2</sup>.

In deze dubbelbestemming 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 2.500 m<sup>2</sup>.

#### Artikel 7 Waterstaat

Ook dit is een dubbelbestemming. De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor onderhoud, beheer en instandhouding van de aangrenzende waterkering behorend bij de waterloop de Berkel. Ook zijn de gronden bestemd voor waterberging en afvoer van hoogwater, en de zorg voor de waterhuishouding en de daarvoor noodzakelijke werken.

In de dubbelbestemming is een bouwregeling opgenomen die stelt dat in principe geen bebouwing is toegestaan. Wel kan via een omgevingsvergunning ontheffing verleend worden voor bouwwerken en (grond)werkzaamheden ten behoeve van de secundaire bestemmingen, mits daaromtrent vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder, in dit geval het waterschap Rijn en IJssel.

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

#### Artikel 8 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 blijktens de regels beoogt toe te staan.

#### Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel is 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. Deze regeling is gelijk aan het nu geldende bestemmingsplan.

#### Artikel 10 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 11 Algemene aanduidingsregels

Hierin zijn algemene regels vanwege de geluidzone rond het gezoneerde industrieterrein "Kwinkweerd-Goorseweg" opgenomen. Nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen en bedrijfswoningen, zijn hier alleen toegestaan als kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

In relatie tot het voorliggende bestemmingsplan heeft deze gebiedsaanduiding vooral een signaleringsfunctie omdat nieuwe (extra) woningen binnen de 'Wonen' niet zijn toegestaan en bedrijfswoningen in de bestemming 'Gemengd' ook expliciet zijn uitgesloten.

#### Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering evenals een wijziging van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Deze regels zijn daarbij afgestemd op het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.'.

#### Artikel 13 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, en is inhoudelijk afgestemd op het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' zoals dat op 8 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is ook 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.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan een particulier initiatief om de bestaande voormalige bedrijfswoningen op de percelen Hanzeweg 1 en 1b in de kern Lochem als burgerwoningen te gebruiken. Het betreft uitsluitend een functiewijziging, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht of bestaande gebouwen worden gesloopt. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemers. Hiervoor is tussen de initiatiefnemers en de gemeente Lochem anterieure overeenkomsten gesloten.

Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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

### 6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

#### 6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de 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.

#### 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 met ingang van 15 juni 2023 tot en met 26 juli 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

## **BIJLAGE 1 RISICOBEREKENING HOGEDRUK AARDGASLEIDINGEN**

