

**TOELICHTING**  
**VAN HET**  
**BESTEMMINGSPLAN**  
**HOLTMARK 3 HARFSEN**  
**GEMEENTE LOCHEM**

Opdrachtnummer : 08.358  
IDnr. : NL.IMRO.0262.haHoltmark3Ha-BP41  
Datum : mei 2019  
Versie : 3  
Auteurs : mRO b.v.  
Vastgesteld d.d. : 24 juni 2019 / besluitnr. 2018-125683

## INHOUD VAN DE TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>2</b>
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	2
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....	4
1.4	LEESWIJZER.....	5
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>6</b>
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	9
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>11</b>
3.1	RIJKSBELEID .....	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	14
<b>4</b>	<b>RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....</b>	<b>16</b>
4.1	GELUID .....	16
4.2	LUCHTKWALITEIT .....	16
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) .....	18
4.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	21
4.5	BODEM .....	23
4.6	WATER .....	23
4.7	ECOLOGIE.....	26
4.8	ARCHEOLOGIE .....	28
4.9	CULTUURHISTORIE.....	29
4.10	TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING.....	29
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>31</b>
5.1	INLEIDING.....	31
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....	32
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	32
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>35</b>
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	35
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	35

# **1 INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding en doel**

Op het perceel Holtmark 3, gelegen op een bestaand bedrijventerrein in de kern Harfsen, is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Het betreft één deel van een twee-onder-een-kap woning die niet meer gebonden is aan bedrijvigheid op het bedrijventerrein. De woning en direct aangrenzende gronden worden al geruime tijd als burgerwoning met bijbehorende erf/tuin gebruikt. Het andere deel van de twee-onder-een-kap woning, Holtmark 1, is nog wel verbonden aan bedrijvigheid dat op het perceel aanwezig is.

De huidige bewoners van de woning op het perceel Holtmark 3 wensen de huidige bedrijfsbestemming op het perceel te wijzigen, in die zin, dat de bestemming meer recht doet aan de feitelijke situatie. Het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009'.

Gezien de ligging van het perceel op een bestaand bedrijventerrein, alsook de bijzondere ruimtelijke situatie (één deel van de twee-onder-een-kap woning), wordt er niet voor gekozen om een woonbestemming op te nemen maar juist vast te houden aan de bedrijfsbestemming. In aanvulling op deze bedrijfsbestemming wordt specifiek voor het perceel Holtmark 3 een zogenaamde uitsterfregeling voor het afwijkende gebruik toegekend. Een dergelijke regeling houdt in dat de woning als bedrijfswoning wordt bestemd maar dat in afwijking van het verbod van burgerbewoning, dit gebruik wordt toegestaan. Op het moment dat de burgerbewoning eindigt, is dit gebruik niet langer meer toegestaan.

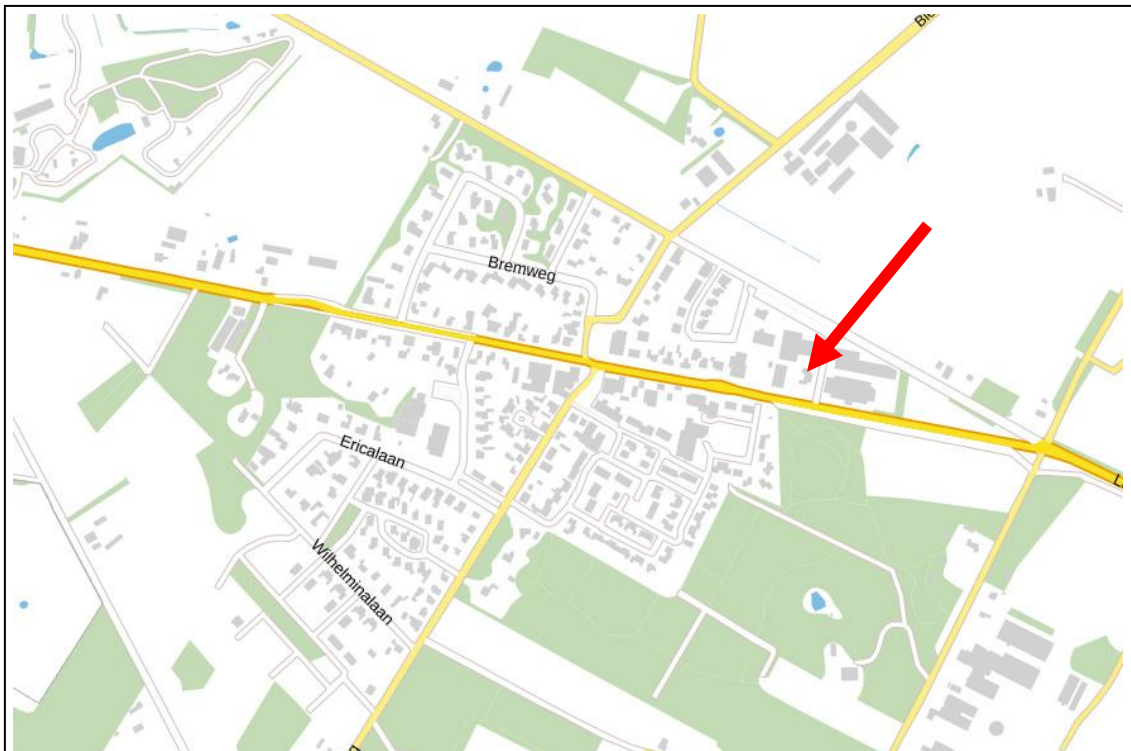
Voordeel van deze regeling is dat enerzijds meer zekerheid wordt geboden aan de huidige en eventueel ook toekomstige bewoners op het perceel Holtmark 3, en anderzijds kan de woning op termijn ook weer als een bedrijfswoning gebruikt worden. De betreffende gronden liggen immers op een bedrijventerrein en blijven in de toekomst ook deel uitmaken van dit bedrijventerrein.

Om het gebruik van bedrijfswoning ook voor burgerbewoning mogelijk te maken, afgestemd op een uitsterfregeling, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Holtmark 3 Harfsen' dient hiertoe.

## **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied ligt op een bestaand bedrijventerrein in de bebouwde kom van Harfsen, oostelijk van de dorpskern. Het gaat om het perceel aan de Holtmark 3, kadastraal bekend onder de gemeente Almen, sectie B, perceelnummer 3479 en heeft een omvang van circa 385 m<sup>2</sup>.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven en zijn afgestemd op de kadastrale grenzen.



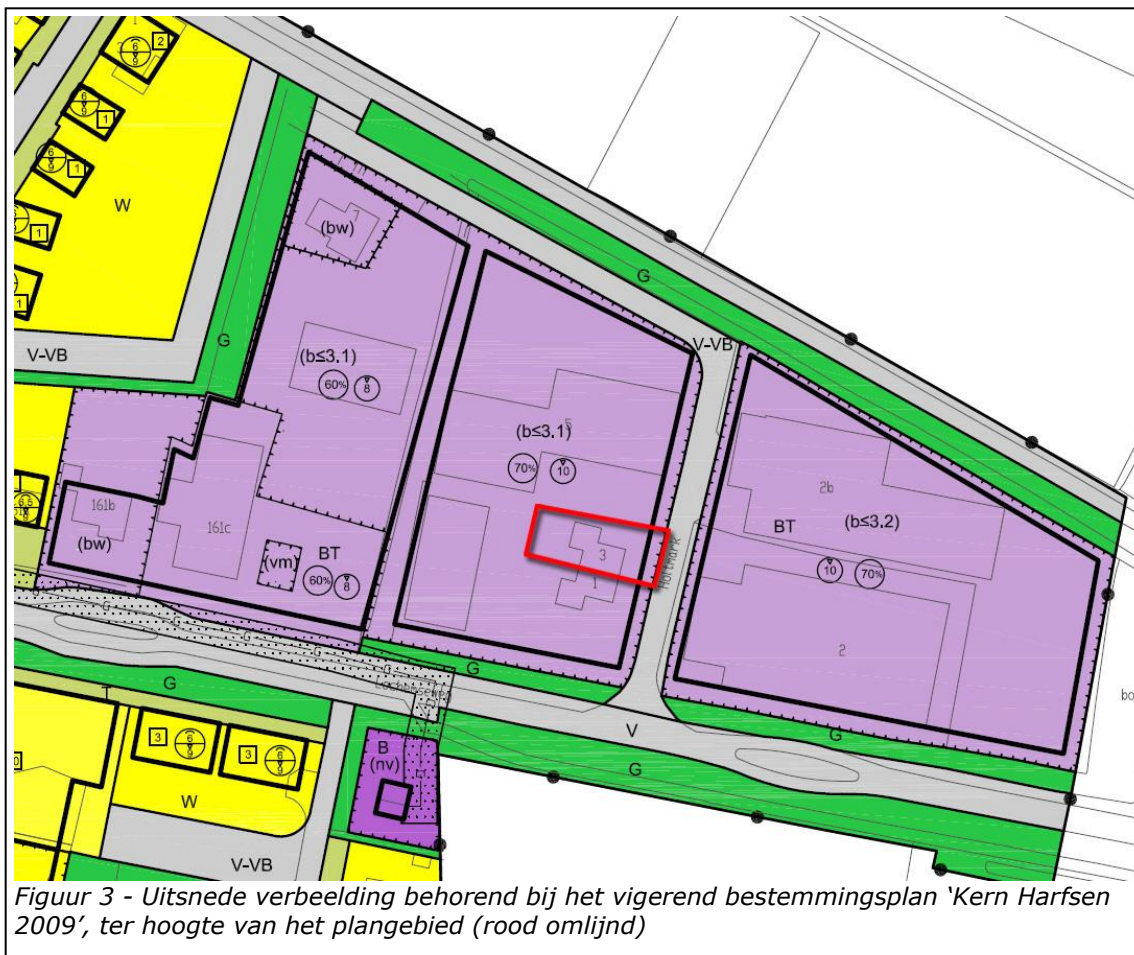
Figuur 1 – Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOK viewer)



Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van een tweetal bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009' dat op 8 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld, in combinatie met het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' dat op 20 januari 2014 is vastgesteld.



De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijventerrein' als bedoeld in artikel 4 van de bijbehorende regels en zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Vanwege de functieaanduiding 'bedrijf' tot en met categorie 3.1 is ter plaatse bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 van de bij de planregels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein' toegestaan. Daarbij is er per bedrijf maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. Een burgerwoning is daarmee niet toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan, waarbij de maximale bouwhoogte is aangeduid. Binnen het plangebied bedraagt dit 10 meter. Daarbij mag het bouwperceel tot maximaal 70% met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden bebouwd. Ook dit percentage is op de kaart specifiek aangeduid.

Verder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

#### Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Het gebruik van de bestaande bedrijfswoning op het perceel Holtmark 3 als burgerwoning past niet binnen het bestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009'. De bestemming 'Bedrijventerrein' dient zodanig gewijzigd te worden dat de bestemming meer recht doet aan de feitelijke situatie, waarbij de bestaande bedrijfsbestemming gerespecteerd wordt. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

### **1.4 Leeswijzer**

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, zowel de huidige situatie alsook de toekomstige situatie. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens gaat hoofdstuk 5 in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.



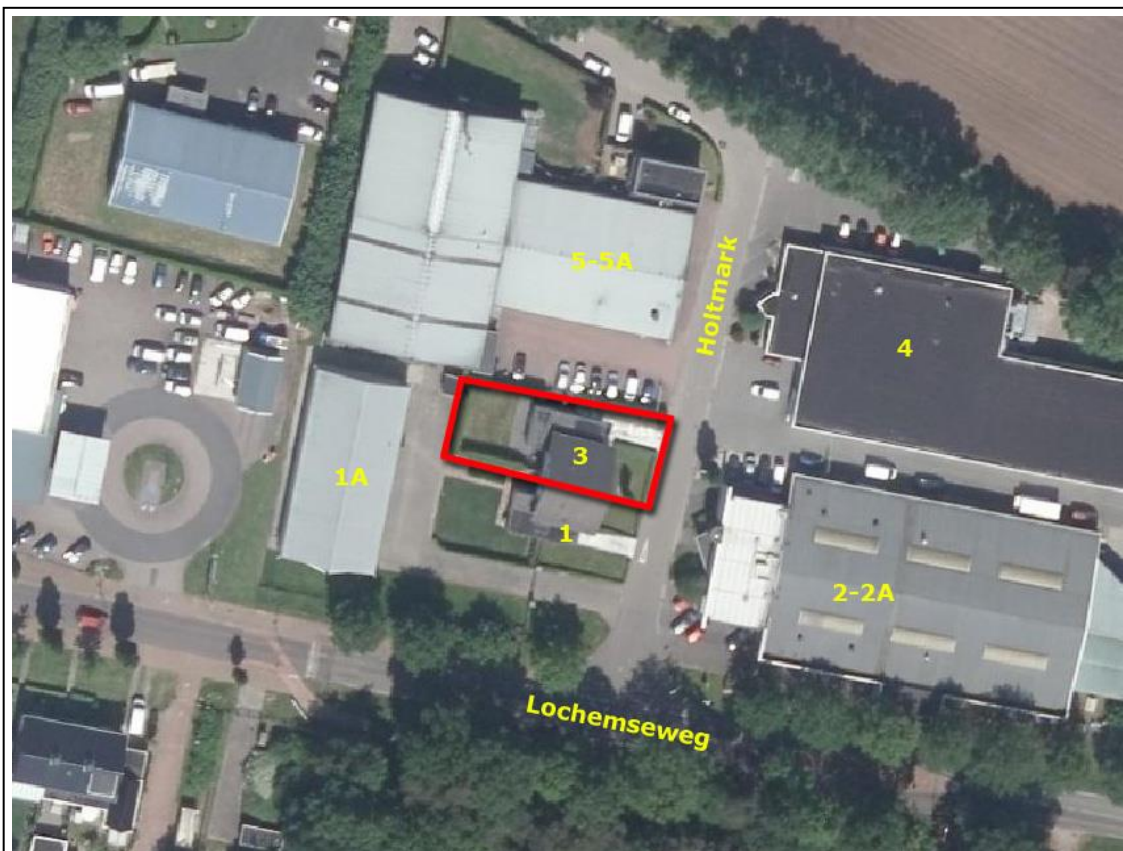
## 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied heeft betrekking op het perceel de Holtmark 3 in de kern Harfsen en maakt deel uit van het bedrijventerrein De Holtmark. Dit relatief kleinschalige bedrijventerrein ligt in het oosten (aan de rand) van het dorp, noordelijk van de Lochemseweg (N339).

Op het bedrijventerrein zijn verschillende soorten bedrijven actief, waarbij nagenoeg alle gronden in gebruik zijn voor bebouwing, opslag en logistiek. Bij een aantal bedrijven is op het perceel ook een bedrijfswoning gevestigd. Het terrein wordt in het noorden omsloten door een groengebied met laanbeplanting die vooral aan de kant van de Oude Larenseweg goed waarneembaar is.

De aanwezige bedrijfsgebouwen variëren in omvang, hoogte en architectuur wat de kleinschalige ruimtelijke structuur versterkt. Zowel de bestaande bedrijfsgebouwen alsook de bedrijfswoningen zijn in hoofdzaak met de voorgevel op de Holtmark georiënteerd. De Holtmark zorgt voor de ontsluiting van de aanwezige bedrijven en sluit in het zuiden aan op de Lochemseweg (N339). De Lochemseweg vormt een belangrijke doorgaande verbinding richting Deventer (noordwesten) en Lochem (zuidoosten).



Figuur 4 – Luchtfoto bestaand perceel Holtmark 3 in relatie tot de directe omgeving

Het plangebied zelf heeft betrekking op het perceel Holtmark 3. Op dit perceel is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Het betreft één deel van een twee-onder-een-kap woning die niet meer gebonden is aan bedrijvigheid op het bedrijventerrein. De woning en direct aangrenzende gronden worden al geruime tijd als burgerwoning met bijbehorende erf/tuin gebruikt.

Het plangebied genst in het noorden direct aan bedrijfsperceel Holtmark 5-5A en in het zuiden aan het bedrijfsperceel 1-1A.

Op het perceel Holtmark 5-5A is een kleine drukkerij aanwezig waar allerlei soorten materialen worden bedrukt. Het bijbehorende bedrijfsgebouw ligt op minimaal 12 meter van de bestaande woning in het plangebied. Ook is er op dit bedrijfsperceel een bedrijfswoning aanwezig.

Het andere deel van de twee-onder-een-kap woning, behoort tot het perceel Holtmark 1. Dit deel van de woning is nog wel verbonden aan bedrijvigheid dat op het perceel 1A aanwezig is. Het betreft een bedrijf dat voortenten en luifels voor caravans maakt en repareert. Het bijbehorende bedrijfsgebouw ligt op minimaal 20 meter van de bestaande woning in het plangebied.

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



*Figuur 5 – Foto van de bestaande twee-onder-een-kapwoning met aan de rechterkant het bedrijfsperceel Holtmark 5-5A (bron: Google Streetview)*





*Figuur 6 -Foto bestaande situatie twee-onder-een-kapwoning en de ontsluitingsweg Holtmark, gezien vanuit het zuiden (bron: Google Streetview)*



*Figuur 7 – Foto bestaande situatie aansluiting Holtmark met de Lochemseweg (N339) (bron: Google Streetview)*

## 2.2 Toekomstige situatie

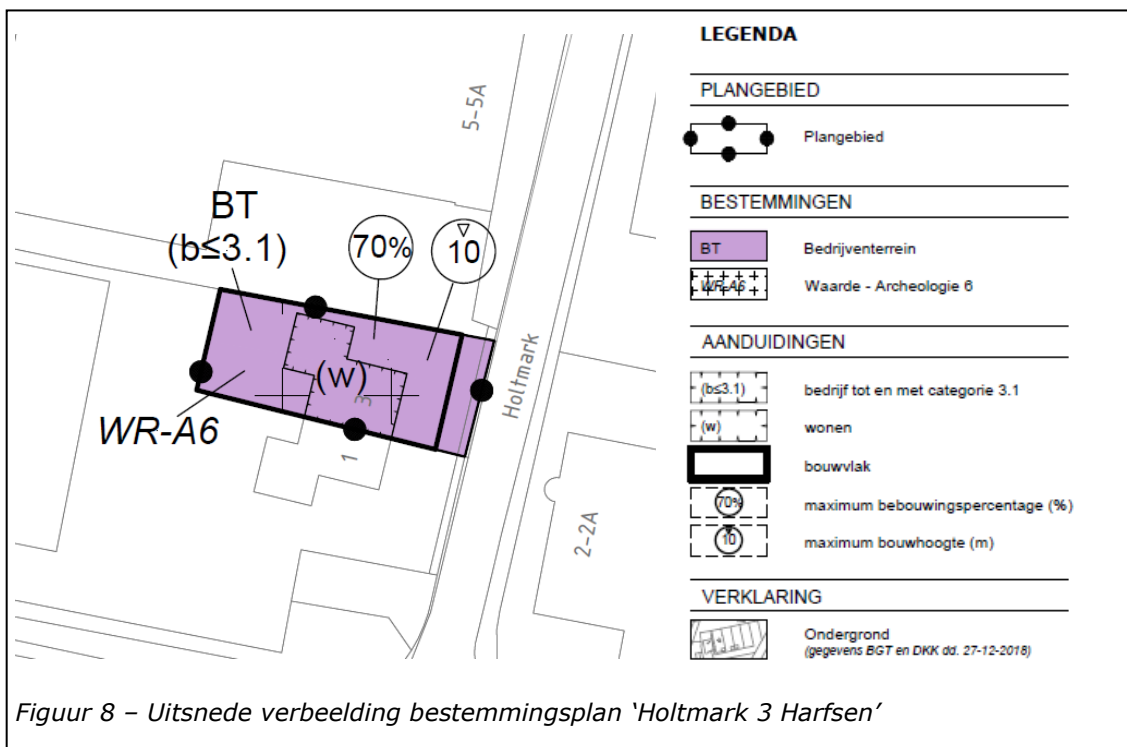
Zoals reeds genoemd is de bestaande woning op het perceel Holtmark 3, één deel van een twee-onder-een-kap woning, niet meer verbonden aan bedrijvigheid op het bedrijventerrein en in gebruik als burgerwoning.

Doel is om de voormalige bedrijfswoning ook als burgerwoning te gebruiken, en dit ook planologisch-juridisch vast te leggen.

Gezien de ligging van het perceel op een bestaand bedrijventerrein, het langdurig feitelijk gebruik als burgerwoning, alsook de bijzondere ruimtelijke situatie (één deel van de twee-onder-een-kap woning) wordt er niet voor gekozen om ter plaatse een woonbestemming op te nemen, maar de huidige bedrijfsbestemming te respecteren en een zogenaamde uitsterfregeling voor het afwijkende gebruik toe te kennen. Een dergelijke regeling houdt in dat de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' uit het geldende bestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009' van toepassing blijft (evenals de daarbij behorende bouwregels,) maar dat in afwijking van het verbod van burgerbewoning, dit gebruik nu óók wordt toegestaan. In dit kader wordt in het voorliggende bestemmingsplan specifiek voor het perceel Holtmark 3 de aanduiding 'wonen' toegevoegd. Voorwaarde daarbij is dat op het moment dat de burgerbewoning van de desbetreffende woning eindigt (voor de periode van minimaal één jaar), dit gebruik hierna niet langer is toegestaan. Voordeel van deze regeling is dat enerzijds meer zekerheid wordt geboden aan de huidige en eventueel ook toekomstige bewoners op het perceel Holtmark 3, en anderzijds kan de woning op termijn ook weer als een bedrijfswoning gebruikt worden. De betreffende gronden liggen immers op een bedrijventerrein en blijven in de toekomst ook deel uitmaken van dit bedrijventerrein. Bovendien worden de bestaande bedrijven in de directe omgeving niet in hun bedrijfsvoering belemmerd aangezien deze bedrijven nu ook al rekening moeten houden met deze 'bedrijfswoning van derden'. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.3 van deze plantoelichting waar meer uitgebreid op deze milieuzonering wordt ingegaan.

Verder zijn er geen ruimtelijke aspecten in het geding: met het voorliggende plan wordt uitsluitend een functiewijziging beoogd, zonder dat er gebouwen worden gesloopt of nieuw opgericht worden. Ook vindt er geen aanpassing van het aangrenzende terrein plaats. De herbestemming van het perceel Holtmark 3 is 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 5). Al met al is de ruimtelijke impact van de herbestemming dus zeer beperkt.

In figuur 8 is een uitsnede van de verbeelding als onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.



### 3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, uitsluitend een functiewijziging van een bestaand pand (en direct aangrenzende gronden), wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en het gemeentelijke beleid.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'.

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend  
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar  
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig  
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

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

##### Relatie met het plangebied

Met de beoogde functiewijziging van het perceel Holtmark 3 in Harfsen (het toevoegen van een aanduiding 'wonen' binnen de bestemming 'Bedrijventerrein')

zijn geen nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een Rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

Omdat de beoogde functiewijziging niet gepaard gaat met een vergroting van het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak, betreft het ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro en is een nadere onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 20 april 2016 (zaaknummer 201503895/1/R2) waarin specifiek wordt geoordeeld dat:

*"Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling."*

Op grond van bovenstaande motivering en uitspraken wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan geen sprake is van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling'.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

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

#### Relatie met het plangebied

Gelet op de ligging van het plangebied (niet nabij rijksvaarwegen, elektriciteitsvoorzieningen, primaire waterkeringen of in het Natuurnetwerk Nederland) in combinatie met de aard van het project (uitsluitend een functiewijziging zodat ook burgerbebouwing is toegestaan, zonder dat bebouwing wordt toegevoegd) zijn bovengenoemde onderwerpen niet van belang. Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

### **3.1.3 Milieuwetgeving**

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



## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet.

De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

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

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

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

#### Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. Specifiek voor het perceel Holtmark 3 in Harfsen wordt immers uitsluitend een functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk gemaakt, zonder dat bebouwing wordt toegevoegd en/of een herinrichting van het perceel plaatsvindt.

Bovendien maakt het plangebied deel uit van het bestaand stedelijk gebied van de kern Harfsen.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

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

#### Relatie met het plangebied

Zoals reeds genoemd gaat het in dit bestemmingsplan slechts om een functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning, zonder dat dit gepaard gaat met uitbreiding van het aantal vierkante meters gebouwen. Daarmee zijn er geen specifieke (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding. Hoewel het perceel Holtmark 3 op grond van de Omgevingsverordening in een zogenaamd intrekgebied ligt, is ook dit onderdeel niet van toepassing. In artikel 2.38 van de verordening is aangegeven dat in intrekgebieden geen bestemming is toegestaan die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Dit wordt in het voorliggende plan niet mogelijk gemaakt.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

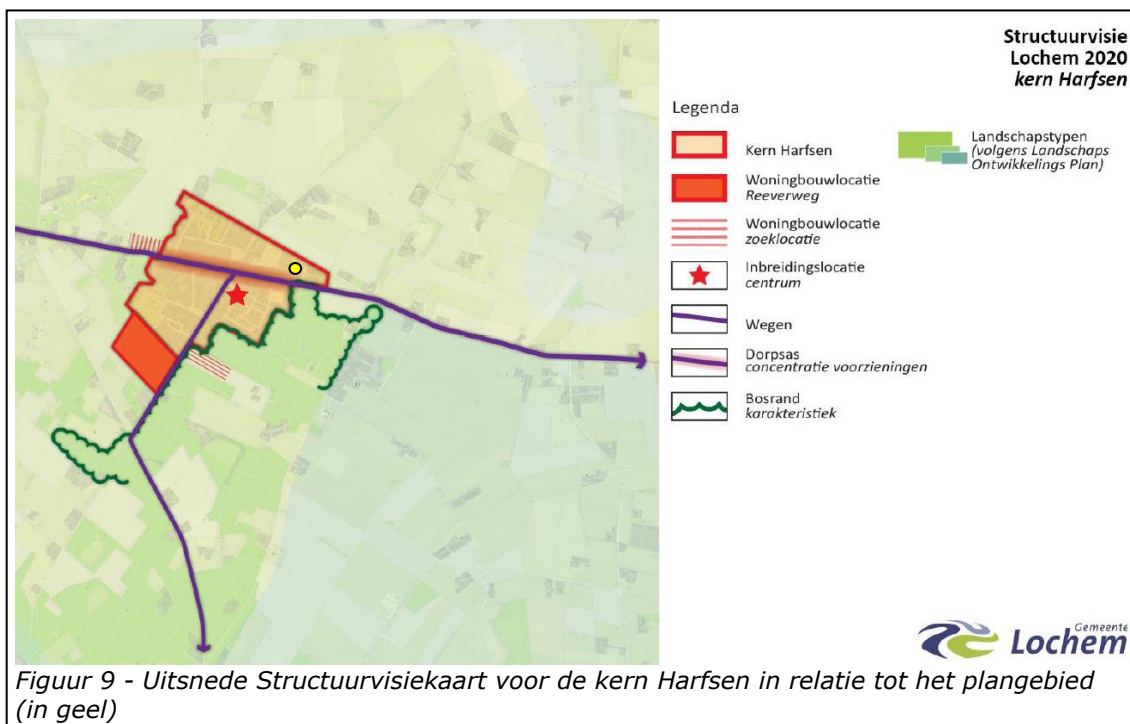
### **3.3.1 Structuurvisie 2012-2020**

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

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

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

In de visie wordt specifiek voor de kern Harfsen het ondernemerschap, het verenigingsleven en de evenementen als waardevol beschouwd. De gemeente blijft deze ruimtelijk faciliteren waar dit passend is bij de maat en schaal van de kern. Verder worden initiatieven voor versterking van het sociaal medisch voorzieningenniveau ondersteund. De centrale dorpsas is de meest logische drager voor dergelijke voorzieningen, maar ook voor (nieuwe) horeca en detailhandel.



#### Relatie met het plangebied

In de gemeentelijke structuurvisie is het plangebied aangemerkt als 'Kern Harfsen'. De locatie wordt verder niet specifiek benoemd in de visie. Er zijn derhalve ook geen nadere (ruimtelijke)randvoorwaarden van toepassing op het plangebied.

## **4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN**

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.

### **4.1 Geluid**

#### **4.1.1 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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. 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.

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

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

Hoewel het plangebied binnen de geluidzone van de Holtmark en de Lochemseweg (N339) ligt, hoeft op basis van artikel 73 lid 3 van de Wgh geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

Het bestemmingsplan voorziet immers niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Weliswaar wordt op het perceel Holtmark 3 nu ook een burgerwoning toegestaan, maar dit kan beschouwd worden als een bestaande situatie. Immers, de woning is reeds aanwezig en voor bedrijfswoningen gelden op grond van de Wgh dezelfde geluidsnormen als voor burgerwoningen. Een akoestische toetsing is derhalve niet nodig.

#### **4.1.3 Conclusie**

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

### **4.2 Luchtkwaliteit**

#### **4.2.1 Beleid en regelgeving**

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn

luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>. De grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> ligt op 25 µg/m<sup>3</sup>.

#### Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

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

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

#### Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

De beoogde functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning, waarmee óók burgerbewoning wordt toegestaan, draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. 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.

#### **4.2.3 Conclusie**

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



## 4.3 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

### 4.3.1 Beleid en regelgeving

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

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. 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". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in tabel 1.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 1 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. 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. De aan te houden afstanden in een gemengd gebied zijn ook opgenomen in tabel 1.

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

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Holtmark 3 in Harfsen een functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Doel is dat één deel van de bestaande twee-onder-een-kap woning, die niet meer verbonden is aan bedrijvigheid op het bedrijventerrein, óók voor burgerbewoning is toegestaan. Hiertoe wordt de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' uit het geldende bestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009' aangevuld met de aanduiding 'wonen'.

In de directe omgeving van het plangebied zijn op het bedrijventerrein Holtmark verschillende bedrijven gesitueerd (zie ook figuur 4), die op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een richtafstand hebben. In bijgaande tabel 2 is dit in beeld gebracht. Omdat het plangebied deel uitmaakt van een bedrijventerrein, alsook binnen de invloedssfeer van de doorgaande Lochemseweg (N339) ligt, wordt in dit kader uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

<b>Adres</b>	<b>Bedrijf</b>	<b>Omschrijving VNG-uitgave (SBI code-2008)</b>	<b>Categorie (richtafstand)</b>	<b>Afstand tot woning Holtmark 3*</b>
Holtmark 1A	Ten Hoop Recreatie	Reparatie t.b.v. particulieren, excl. auto's en motorfietsen en overige vleesverwerking (952)	1 (0 m)	9 meter
Holtmark 2	Infra-SCADA	Telecommunicatiebedrijven (61A)	1 (0 m)	16 meter
Holtmark 2	Linvest B.V.	Financiële instellingen (64, 65, 66)	1 (0 m)	16 meter
Holtmark 2	J. Lubberding Beleggingsmaatschappij B.V.	Financiële instellingen (64, 65, 66)	1 (0 m)	16 meter
Holtmark 4	Vision Salon Design Nederland B.V.	Handelsbemiddeling, kantoren (41, 42, 43 / 2) en overige groothandel (466, 469)	2 (10 m)	17 meter
Holtmark 4	Willink Interieur B.V.	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m <sup>2</sup> , (461)	2 (10 m)	17 meter
Holtmark 5	IJsseldruk B.V.	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties (18129)	2 (10 m)	1 meter
Holtmark 7	Autobedrijf Leerkes	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (451, 452, 454)	2 (10 m)	43 meter

\* De afstanden zijn gemeten vanaf de gevel van de woning tot aan de perceelsgrens van aangrenzende bedrijven, uitgezonderd bedrijfswoningen met bijbehorend erf/tuin.

Tabel 1: Bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Holtmark nabij het plangebied met de richtafstanden op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'

Aan de hand van tabel 2 blijkt dat het plangebied binnen de richtafstand ligt van het aangrenzende bedrijf op het perceel Holtmark 5. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Vergunningplichtige bedrijven worden getoetst aan het bepaalde in de Wet milieubeheer en meldingsplichtige bedrijven aan het Activiteitenbesluit. Op grond van deze geldende milieuregelgeving dienen bestaande bedrijven in de directe omgeving van het plangebied in hun bedrijfsvoering al rekening te houden met de bestaande (bedrijfs)woning op het perceel Holtmark 3, aangezien deze woning niet tot het eigen bedrijf behoort maar als een 'woning van derden' wordt aangemerkt. Een bedrijfswoning die niet tot het eigen bedrijf behoort wordt immers voor andere bedrijven/ inrichtingen op grond van de geldende milieuregelgeving gezien als een gevoelige functie, en dus al beschermd. Dit geldt dus ook in relatie tot het aanwezige bedrijf op het perceel Holtmark 5. Of daarbij sprake is van een bedrijfswoning óf een burgerwoning is in het kader van de milieuzonering dus niet relevant, beiden kennen hetzelfde beschermingsregime.

Ook als een ander bedrijf in een zwaardere milieucategorie zich gaat vestigen op het perceel Holtmark 5 en/of het bedrijventerrein Holtmark (op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009' is op het perceel Holtmark 5 bedrijvigheid uit maximaal categorie 3.1 toegestaan, en op de percelen Holtmark 2 en 4 bedrijvigheid uit maximaal categorie 3.2) dient dit bedrijf op grond van het Activiteitenbesluit rekening te houden met de bestaande (bedrijfs)woning op het perceel Holtmark 3.

Met andere woorden, als onderdeel van de beoogde functiewijziging op het perceel Holtmark 3 worden de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd en komen de belangen van de omliggende bedrijven niet in het geding.

Gezien de specifieke situatie van het perceel Holtmark 3 (ligging op een bestaand bedrijventerrein, het langdurig feitelijk gebruik als burgerwoning, alsook de bijzondere ruimtelijke situatie: één deel van de twee-onder-een-kap woning), wordt echter niet gekozen voor een woonbestemming. Uitgegaan wordt van een zogenaamde uitsterfregeling. Een dergelijke regeling houdt in dat de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' uit het geldende bestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009' van toepassing blijft (evenals de daarbij behorende bouwregels,) maar dat in afwijking van het verbod van burgerbewoning, dit gebruik nu óók wordt toegestaan. Hierop wordt in het voorliggende bestemmingsplan specifiek voor het perceel Holtmark 3 de aanduiding 'wonen' toegevoegd. Voorwaarde daarbij is dat op het moment dat de burgerbewoning van de desbetreffende woning eindigt (voor de periode van minimaal één jaar), dit gebruik hierna niet langer is toegestaan. Hoewel een uitsterfregeling naar haar aard een tijdelijke regeling is en er niet aan afdoet dat de woning in beginsel is bestemd voor het gebruik als bedrijfswoning, voorziet deze regeling wel in meer zekerheid richting de huidige en eventueel toekomstige bewoners. In dit kader wordt ook verwezen naar de Uitspraak van de ABRvS op 26 februari 2014 (zaaknummer 201306674/1/R4). Voordeel van deze regeling is dat enerzijds meer zekerheid wordt geboden aan de huidige en eventueel ook toekomstige bewoners op het perceel Holtmark 3, en anderzijds kan de woning op termijn ook weer als een bedrijfswoning gebruikt worden. De betreffende gronden liggen immers op een bedrijventerrein en blijven in de toekomst ook deel uitmaken van dit bedrijventerrein.

#### **4.3.3 Conclusie**

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

## 4.4 Externe veiligheid

### 4.4.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

#### Wettelijk kader

De regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde  $10^{-6}$ - contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

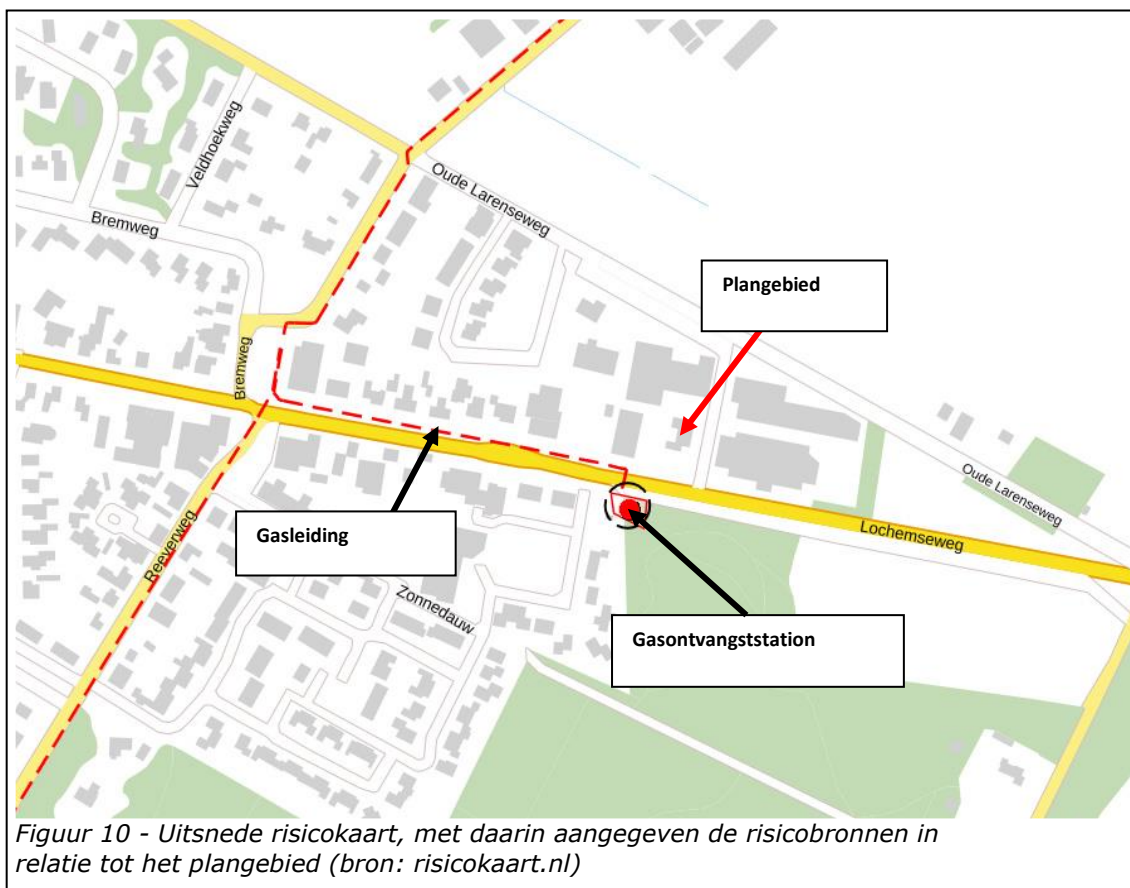
#### Gemeentelijk beleid

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

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

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

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



#### Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting (Gasontvangstation Harfsen) ligt op meer dan 50 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee niet binnen de PR-contour (15 meter).

Bovendien wijzigt het GR als gevolg van de beoogde functiewijziging niet.

#### Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

#### Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op een afstand van circa 40 meter ten zuiden van de bestaande woning is dit wel aanwezig. Het betreft een hogedrukaardgasleiding met een diameter van 8,35 inch en een werkdruk van 40 bar. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR-contour (0, meter), danwel de



belemmeringsstrook (5 meter). Bovendien wijzigt het GR als gevolg van de beoogde functiewijziging niet. Een nadere risicoanalyse en verantwoording is daarmee niet nodig.

#### **4.4.3 Conclusie**

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

### **4.5 Bodem**

#### **4.5.1 Algemeen**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

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

In het kader van de beoogde functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning, waarmee óók burgerbewoning wordt toegestaan, vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging. Bovendien zijn er binnen de gemeente Lochem geen gegevens bekend waaruit blijkt dat de bodem verontreinigd is. Aan de hand van in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken is sprake van geen tot lichte verontreinigingen die geen milieu hygiënische belemmeringen opleveren. Ook is bekend dat er geen ondergrondse tank voordieselolie aanwezig is (of is geweest).

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

#### **4.5.3 Conclusie**

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

### **4.6 Water**

#### **4.6.1 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.

#### **4.6.2 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 aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

##### Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

##### Nationaal

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

##### Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

##### Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat

op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

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

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

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Holtmark 3 in Harfsen uitsluitend een functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk gemaakt, zonder dat bebouwing wordt toegevoegd en/of een herinrichting van het perceel plaatsvindt.

Binnen de geldende bestemming 'Bedrijventerrein' uit het bestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009' wordt een extra aanduiding 'wonen' toegevoegd, Omdat met de functiewijziging geen fysieke aanpassingen in de buitenruimte plaatsvinden die een verharding van het terrein tot gevolg heeft, zal het voorliggende plan geen (negatieve) effecten op de waterhuishouding in het plangebied en omgeving hebben. Ook ligt het plangebied niet binnen beschermingszones van (regionale) waterkeringen en/ of grondwaterbeschermingsgebieden en is er evenmin oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig. Andere waterhuishoudkundige thema's die normaliter in de onderbouwing van een ruimtelijk plan worden beschouwd, zoals in een bestemmingsplan, zijn derhalve niet relevant voor de beoogde functiewijziging.

Desalniettemin zijn de waterhuishoudkundige thema's in bijgaande watertoetstabel inzichtelijk gemaakt.

<b>Thema</b>	<b>Toetsvraag</b>	<b>REL</b>	<b>IT</b>
<b>Veiligheid</b>	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	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 laag gelegen gebieden, beekdal, 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 perceelsslots of andere	Nee	1

	wateren? 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?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
<b>Volksgesondheid</b>	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
<b>Natte natuur</b>	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. 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>			

Watertoetstabel

#### 4.6.4 Conclusie

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

#### 4.7 Ecologie

##### 4.7.1 Beleid en regelgeving

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

##### Gebiedsbescherming

###### *Wet Natuurbescherming*

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

###### *Gelders Natuurnetwerk*

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

#### Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. 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.

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

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Ook maakt het plangebied geen deel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied onderdeel van de GO) ligt op ca. 50 meter ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Lochemseweg. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning zodat óók burgerbewoning is toegestaan) worden geen negatieve effecten op de beschermde natuurgebieden verwacht.

#### Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft slechts een functiewijziging van een bestaand pand. 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.

#### **4.7.3 Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect ecologie voor de uitvoering van het plan.

## 4.8 Archeologie

### 4.8.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

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

Op 1 juli 2016 is de 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. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2021 zijn.

#### 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

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

Het plangebied kent een middelmatige archeologische verwachtingswaarde welke is aangemerkt als categorie 6. Dit betreft gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Gestreefd wordt naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek). In het

'Paraplubestemmingsplan Archeologie' is hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen.

#### Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 1.000 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek benodigd is.

Als onderdeel van de beoogde functiewijziging zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Bovendien is de omvang van het plangebied sowieso kleiner dan de 'ondergrens' voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Desalniettemin is de genoemde dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6' uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' onverkort overgenomen, waarmee wordt aangesloten bij gemeentelijk archeologiebeleid. Het betreft dus vooral een signaleringsfunctie.

#### **4.8.2 Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

### **4.9 Cultuurhistorie**

#### **4.9.1 Algemeen**

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

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

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

#### **4.9.3 Conclusie**

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

### **4.10 Toetsing aan m.e.r.-wetgeving**

#### **4.10.1 Regelgeving**

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die



belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

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

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

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

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

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

#### **4.10.2 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 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt uitsluitend een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning in de bebouwde kom van Harfsen beoogd, waarmee óók burgerbewoning wordt toegestaan. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging zonder dat er sloop en/of nieuwbouw plaatsvindt. Hiermee valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle relevante milieu-aspecten onderzocht en beschouwd (al dan niet met specifiek en gericht onderzoek), op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Het onderzoek in de toelichting van dit bestemmingsplan, vormt tezamen met de bijbehorende rapportages, de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r..

Gelet op deze vormvrije m.e.r.-beoordeling, kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Daarom is geen m.e.r.-procedure nodig.

#### **4.10.3 Conclusie**

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

## 5 JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 Inleiding

#### 5.1.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

## **5.2 Opbouw regels en verbeelding**

### **5.2.1 Regels**

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

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

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

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Ken Harfsen 2009' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

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

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK).

## **5.3 Artikelgewijze toelichting**

### Artikel 1 Begrippen / Artikel 2 Wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Ken Harfsen 2009'.

### Artikel 3 Bedrijventerrein

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein', inclusief de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Daarmee is op het perceel Holtmark 3 bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 van de bij de planregels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein' toegestaan, alsook maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf en is de bestemmingsomschrijving afgestemd op de regeling uit bestemmingsplan 'Ken Harfsen 2009'.

Om de voormalige bedrijfswoning ook als burgerwoning te mogen gebruiken is de aanduiding 'wonen' toegevoegd. Voorwaarde daarbij is dat op het moment dat de burgerbewoning van de desbetreffende woning eindigt (voor de periode van minimaal één jaar), dit gebruik hierna niet langer is toegestaan. Met deze zogenaamde uitsterfregeling wordt enerzijds meer zekerheid wordt geboden aan de huidige en eventueel ook toekomstige bewoners op het perceel Holtmark 3, en anderzijds wordt de mogelijkheid behouden dat de woning op termijn ook weer als een bedrijfswoning gebruikt kan worden. Het betreffende perceel is en blijft immers gevestigd op een bedrijventerrein.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan, waarbij de maximale bouwhoogte is aangeduid. Binnen het plangebied bedraagt dit 10 meter. In de regels is expliciet bepaald dat de maximale bouwhoogte van een (bedrijfs)woning niet meer dan 8 meter mag bedragen. Daarbij mag het bouwperceel tot maximaal 70% met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden bebouwd. Ook dit percentage is op de kaart specifiek aangeduid. De bouwregels zijn daarmee ook afgestemd op de regeling uit bestemmingsplan 'Ken Harfsen 2009'.

### Artikel 4 Waarde-Archeologie 6

De voor 'Waarde-Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde

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 1.000 m<sup>2</sup>.

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.

### Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel is onder meer een regeling opgenomen voor bestaande en afwijkende maatvoeringen, waarmee geregeld is dat deze, wanneer met vergunning gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze

maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is een regeling opgenomen voor bijzondere kapvormen.

#### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

#### Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

#### Artikel 9 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 317.

#### Artikel 10 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 11 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 bedrijfswoning op het perceel Holtmark 3 in de kern Harfsen ook als burgerwoning 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 ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor zal tussen de initiatiefnemer en de gemeente Lochem anterieure overeenkomsten gesloten.

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

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

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro**

Gezien de 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 vooroverleg gevoerd.

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

### **6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Holtmark 3, Harfsen' van 4 april 2019 tot en met 15 mei 2019 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.