



D190186802



## **Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (geweigerd)**

Wij hebben op 5 december 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de bestaande bedrijfshal op het perceel kadastraal bekend

gemeente Lochem

sectie N

nummer 97

plaatselijk bekend als Lindeboomsweg 5 te Lochem.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z18.110585.01.

### **Besluit**

Wij besluiten, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de aanvraag voor een omgevingsvergunning geheel te weigeren.

Het weigeren van de omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- A. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)
- B. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)

### **Inhoudelijke overwegingen**

De inhoudelijke motivering van ons besluit is, per activiteit, verderop in dit besluit opgenomen (in een bijlage).

### **Gewaarmerkte stukken en bijlagen**

Wij merken op dat alle bijlagen en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze geweigerde omgevingsvergunning.

### **Procedure**

Op de aanvraag voor een omgevingsvergunning is de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

### **Publicatie**

Dit besluit wordt digitaal gepubliceerd door Provincie Gelderland op de landelijke website overheid.nl. Deze website kunt u benaderen via [www.gelderland.nl/bekendmakingen](http://www.gelderland.nl/bekendmakingen) via de link Zoeken in bekendmakingen.

### **Bezwaar en mogelijkheid van voorlopige voorziening**

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken nadat dit besluit is bekendgemaakt een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift dient te worden gezonden aan Gedeputeerde Staten, secretariaat Commissie van Advies voor Bezwaarschriften en Klachten, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem. Op envelop en brief duidelijk "bezwaarschrift" vermelden.

Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en bevat ten minste:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar of beroep is gericht, waaronder het zaaknummer en datum van het besluit;
- d. de gronden van het bezwaar.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend, kan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland (Postbus 9030, 6800 EM Arnhem) een verzoek indienen om een voorlopige voorziening te treffen. Voor individuele burgers (niet voor advocaten en ook niet voor gemachtigden namens een bedrijf of een organisatie) bestaat de mogelijkheid dat verzoek digitaal in te dienen. Meer informatie kunt u vinden op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl). Voor het behandelen van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Over de hoogte en de wijze van betaling van het griffierecht kunt u informatie verkrijgen bij de rechtbank Gelderland, telefoonnummer (026) 359 20 00 of op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

Informatie over de bezwarenprocedure en de mogelijkheid van mediation is te vinden op de website van de provincie Gelderland ([www.gelderland.nl/digitaaloket](http://www.gelderland.nl/digitaaloket)). Deze informatie is vervat in de brochure "Niet eens met een besluit van de provincie Gelderland? Bezwaarschrift of mediation" en is op te vragen bij het Provinciaal loket via telefoonnummer (026) 359 99 99.

### **Voorlopige voorziening**

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Belanghebbenden die er een spoedeisend belang bij hebben dat dit besluit niet in werking treedt, kunnen om een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Arnhem. Het postadres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Een dergelijk verzoek, gericht aan de voorzieningenrechter, dat u pas kunt indienen nadat u een bezwaarschrift heeft ingediend, dient eveneens de bovenstaande gegevens te bevatten. Bij het verzoek moet een afschrift van het bezwaarschrift worden overlegd.

De rechter beoordeelt het verzoek en doet vervolgens uitspraak.

Het verzoek kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/>. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Voor het behandelen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Rechtbank (telefoonnummer: 088 - 361 20 00).

### **Inwerkingtreding**

In hoofdstuk 6 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de datum van inwerkingtreding van omgevingsvergunningen geregeld. De datum waarop een omgevingsvergunning in werking treedt, kan van geval tot geval verschillen.

Ten aanzien van deze geweigerde omgevingsvergunning geldt dat hij in werking treedt met ingang van de dag na haar bekendmaking (art. 6.1 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

### **Leges**

Op grond van de legesverordening bent u leges verschuldigd. U krijgt binnenkort een acceptgiro toegezonden, waarmee de leges kunnen worden overgemaakt. Hierop staat ook vermeld op welke manier hiertegen bezwaar gemaakt kan worden.

Nijmegen, 22 maart 2019

Het College van Gedeputeerde Staten van Gelderland,  
namens deze:

Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen

#### Bijlagen:

1. Inhoudelijke beoordeling activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)";
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)";
3. Dossierlijst

Bijlage 1:

**Activiteit "het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)".**

**Inhoudelijke beoordeling**

**Wettelijke grondslag**

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde toetsingscriteria.

**Bouwbesluit**

Artikel 2.10, lid 1, sub a Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet.

Wij hebben de volgende strijdigheden met het Bouwbesluit geconstateerd:

***Inleiding***

Het gaat om de uitbreiding van een hal middels een overkapping die aan één zijde geopend is. De nieuwe aanbouw wordt een stallingsruimte voor voertuigen en materiaal/ materieel. De aanvrager heeft hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning bouw ingediend. Als referentie voor de beoordeling gebruiken wij Bouwbesluit 2012. Naast dat wij naar de regels kijken, kijken wij ook zeker naar de risico's. Het Bouwbesluit geeft de onderste wettelijke grens voor de brandveiligheid aan.

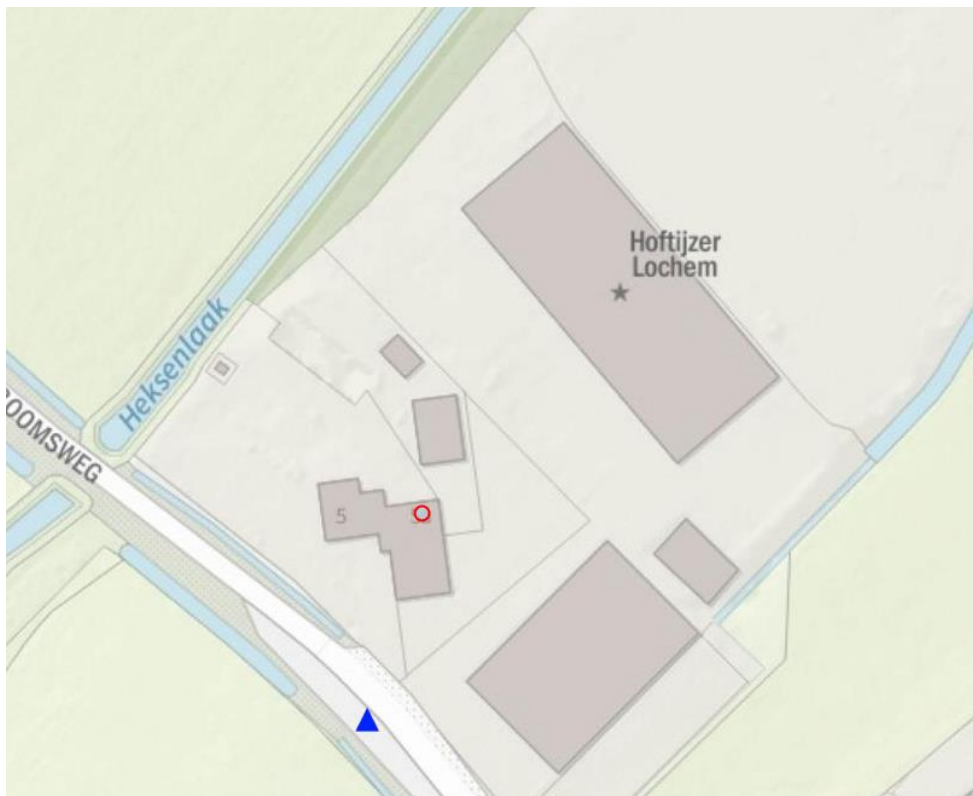


### **Bereikbaarheid en bluswatervoorziening**

De locatie, Lindeboomsweg 5 te Lochem (Zwiep), waar de uitbreiding zal worden gerealiseerd is door de brandweer redelijk te bereiken, wel moet rekening worden gehouden dat de locatie in het buitengebied ligt. De mensen van Incident Bestrijding zullen daardoor langer onderweg zijn en dus later met de bestrijding kunnen starten. Bij Incident Bestrijding is geen BBK (Bereikbaarheid Kaart) aanwezig van dit object, maar dit kan wel een aanleiding geven om er een te maken. Wij hebben ook gekeken naar de beschikbare bluswatervoorziening in de omgeving (zie hieronder). Hieruit blijkt dat deze onvoldoende aanwezig is ten opzichte van de brandlast, waardoor de brandweer haar operationele taak niet kan uitvoeren. Wel is er op het terrein een puls aanwezig, dit is een open geboorde puls zonder vaste aansluitmogelijkheid. Op de tekening staat deze op een foutieve positie aangegeven. De puls is meer richting het midden van het gebouw op circa 2 m<sup>1</sup> van het gebouw gepositioneerd. Daardoor is de puls bij een brand in de hal niet te gebruiken als je rekening houdt met valschaduw en stralingswarmte.

### **Artikel 6.30. Bluswatervoorziening**

Een bouwwerk heeft een toereikende bluswatervoorziening. Dit geldt niet indien de aard, ligging of het gebruik van het bouwwerk dat naar het oordeel van het bevoegd gezag niet vereist. De afstand tussen een bluswatervoorziening als bedoeld en een brandweeringang als bedoeld, is ten hoogste 40 m. Een bluswatervoorziening als bedoeld is onbeperkt toegankelijk voor bluswerkzaamheden.



**Conclusie:** Het plan voldoet niet aan de daarvoor geldende eisen. Om hier aan te voldoen dient u aan de Noord-Oostzijde van de nieuw te bouwen hal een bluswatervoorziening aan te brengen in de vorm van een bovengrondse geboorde put met een minimale capaciteit van 120m<sup>3</sup>. (definitieve plek en uitvoering in overleg met de VNOG).

### ***Brandcompartimenten***

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschacht van een brandweerlift is ten minste 60 minuten.

De bestaande hal (brandcompartiment 1) heeft een oppervlakte van 1120 m<sup>2</sup>. De nieuw te bouwen overkapping (aan 1 zijde open) (brandcompartiment 2) krijgt een oppervlakte van 1470 m<sup>2</sup>. De buitenmuur van de bestaande hal welke grenst aan de nieuw te bouwen hal wordt aangemerkt als brandscheiding tussen beide brandcompartimenten, volgens de tekening met een WBDBO van 30 minuten. Een nieuw te bouwen brandcompartiment met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> dient over een minimale WBDBO te beschikken van 60 minuten. Op basis van artikel 2.84 Bouwbesluit 2012 mag er geen reductie worden toegepast indien de gebruiksoppervlakte niet groter zijn dan 1000 m<sup>2</sup>. De brandcompartimenten in het bouwplan zijn groter dan 1000 m<sup>2</sup>. Hiermee is een brand niet beheersbaar.

De brandscheiding dient verder te worden uitgewerkt waarbij in detail dient te worden aangegeven hoe de brandscheiding (constructie) in takt blijft bij een brand in het andere brandcompartiment.

**Conclusie: Het bouwplan voldoet niet aan bovenstaande eisen.**

Op foto's is te zien dat er op de locatie van de nieuwe hal een 2 tal bovengrondse tanks staan. Deze tanks bevatten geen brandbare vloeistoffen, maar vloeibare meststoffen (Ureum) en vallen dus niet onder de PGS-30 "Vloeibare brandstoffen bovengrondse tankinstallaties en afleverinstallaties".

Deze tanks zullen buiten de hal geplaatst gaan worden.

### ***Veilig vluchten***

Uit de tekeningen blijkt dat het aanwezige personeel in meerdere richtingen kan vluchten. Op basis van Artikel 2.102 voldoen de tekeningen. Toch blijft tijdige alarmering en veilig vluchten een belangrijke pijler. Vluchtwegen mogen niet belemmert worden door obstakels. De vluchtdeuren (vluchten rechtstreeks naar buiten en vluchten via een ander brandcompartiment) dienen te worden voorzien van vluchtrouteaanduiding en de deuren moeten zonder losse voorwerpen te openen te zijn.

Advies: Wij adviseren om in de wand, aan de zuidwest zijde van de hal, aan de linkerkant een extra vluchtdeur te plaatsen. Tevens adviseren wij om de vluchtroutes te markeren zodat er geen obstakels kunnen worden neergezet

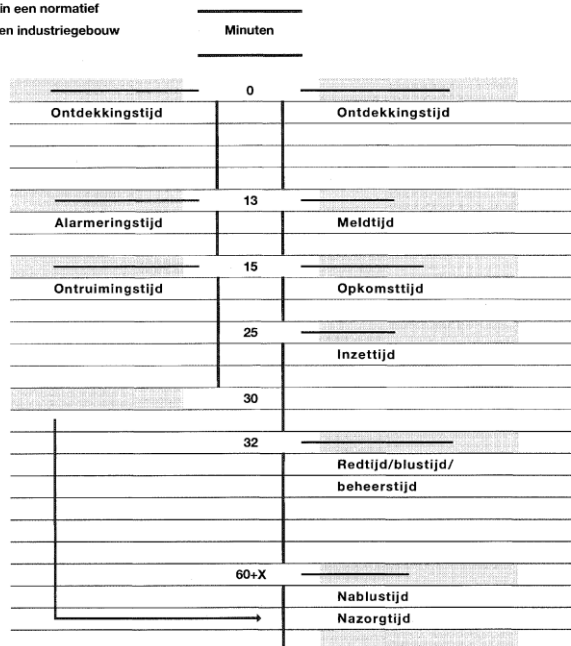
### ***Rook en of hittedetectie***

Uit de tekeningen blijkt dat er geen rook of hittedetectie in de hal aanwezig is of toegepast gaat worden. De hal valt onder de lichte industriefunctie en volgens Artikel 6.20 lid 1 Bijlage 1 behoeft de hal geen detectie. Een lichte industriefunctie is een industriefunctie waarin activiteiten plaatsvinden waarbij het verblijven van personen een ondergeschikte rol speelt. Voorbeelden zijn een opslagloods, een kas en een stal. Onder een lichte industriefunctie wordt niet een hondenhok of een daarmee vergelijkbaar niet voor personen toegankelijk bouwwerk (bouwwerk geen gebouw zijnde) verstaan.

Advies: Wij adviseren om in het kader van de bedrijf continuïteit na te denken over een vorm van branddetectie.

Een beheersbare brandbestrijding is van verschillende factoren afhankelijk namelijk, ontdekkingstijd / alarmeringstijd / opkomsttijd / inzetstijd / beheerstijd / nablustijd (zie figuur 4.3 schema hieronder) Hoe sneller een brand ontdekt wordt des te eerder de bestrijding kan starten. Hiermee creëer je een betere bedrijf continuïteit.

Figuur 4.3 Fasen in een normatief brandverloop in een industriegebouw



Toelichting:

- $X = 0$  • vuurbelasting < 60 kg vurehout/m<sup>2</sup>, of  
• vuurbelasting ≥ 60 kg vurehout/m<sup>2</sup> en de brandweer kan blussen
- $X > 0$  • vuurbelasting ≥ 60 kg vurehout/m<sup>2</sup> en de brandweer kan niet blussen

### **Vluchtrouteaanduidingen**

Een ruimte waardoor een verkeersroute voert en een ruimte voor meer dan 50 personen hebben een vluchtrouteaanduiding die voldoet bij een te bouwen bouwwerk aan NEN 3011 of bij een bestaand bouwwerk aan NEN 6088, en aan de zichtbaarheidseisen, bedoeld in de artikelen 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838. Een vluchtrouteaanduiding is aangebracht op een duidelijk waarneembare plaats.

Advies: Wij adviseren om in beide hallen vluchtrouteaanduidingen op te hangen

### **Deuren in vluchtroutes en zelfsluitende deuren**

Een deur op een vluchtroute draait bij het openen niet tegen de vluchtrichting in indien bij een te bouwen bouwwerk meer dan 37 personen of bij een bestaand bouwwerk meer dan 60 personen op die uitgang zijn aangewezen.

Een beweegbaar constructieonderdeel in een inwendige scheidingsconstructie waarvoor een eis aan de weerstand tegen branddoorslag, weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of weerstand tegen rookdoorgang geldt, is zelfsluitend

### **Noodverlichting**

Een besloten ruimte als bedoeld in artikel 6.2, vierde lid, heeft noodverlichting. Beide hallen dienen te worden voorzien van noodverlichting.

### **Blusmiddelen**

Een te bouwen gebruiksfunctie heeft ten minste een brandslanghaspel indien de gebruiksoppervlakte van de gebruiksfunctie of de totale gebruiksoppervlakte aan gebruiksfuncties van dezelfde soort in het gebouw groter is dan de grenswaarde vermeld in tabel 6.27. De grenswaarde bij een Industriefunctie is 1000 m<sup>2</sup>. De gecorrigeerde loopafstand tussen een brandslanghaspel als bedoeld en elk punt van de vloer van een gebruiksfunctie is niet groter dan de lengte van de brandslang, vermeerderd met 5 m. Een brandslanghaspel als bedoeld heeft een slang met een lengte van niet meer dan 30 m; is aangesloten op een voorziening voor drinkwater als bedoeld in artikel 6.12, die bij het

mondstuk een statische druk geeft van niet minder dan 100 kPa en een capaciteit heeft van 1,3 m<sup>3</sup>/h bij gelijktijdig gebruik van twee brandslanghaspels, en ligt niet in een ruimte met een trap waarover een beschermde vluchtroute voert.

Voor zover daarin niet reeds voldoende door de aanwezigheid van brandslanghaspels is voorzien, is een gebouw voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen om een beginnende brand zo snel mogelijk door in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden.

Advies: Wij adviseren om in de bestaande hal blusmiddelen te plaatsen.

Met de ingediende stukken is niet aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Hierdoor hebben wij (op dit punt) reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

### **Bouwverordening**

Artikel 2.10, lid 1, sub b Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet.

Wij hebben de volgende strijdigheden met de voorschriften van de Nijmeegse Bouwverordening geconstateerd:

#### *Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek*

Wij hebben op 21 januari 2019 en 14 februari 2019 aangegeven dat conform art. 8 Woningwet en art. 2.1.5 Lochemse Bouwverordening een bodemonderzoek conform de NEN-normen 5740 (verkennd bodemonderzoek) en 5707 (asbest in grond) aangeleverd moeten worden. Deze gegevens zijn echter nooit aangeleverd.

#### *Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen*

##### Theorie

De gemeenteraad heeft zich uitgesproken dat voor iedere ruimtelijke uitbreiding of nieuwe ontwikkeling, moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm opgesteld door het CROW. Alle parkeervoorzieningen dienen in principe te worden gerealiseerd binnen de bouwplannen.

##### Huidige situatie

Het bedrijf Hoftijzer, gevestigd aan de Lindeboomsweg 5 te Barchem is werkzaam op het gebied van o.a. agrarisch loonwerk en min of meer gebonden aan het gebied rond Lochem. Het bedrijf telt 55 personeelsleden. Vanwege stallingsgebrek wordt op dit moment op vier verschillende locaties stallingsruimte gehuurd. De spreiding van stallingsruimte op de diverse percelen is niet effectief voor de bedrijfsvoering. Er is de wens ontstaan om te komen tot een bedrijfsverplaatsing naar één locatie. Vanwege de gebondenheid van het bedrijf aan Barchem en het buitengebied, is besloten een nieuw stallingsruimte te realiseren aan de Lindeboomsweg .

##### Voorgenomen initiatief

Op de genoemde locatie wordt een bedrijfsloods met een footprint van 30 bij 48 meter gebouwd. Verkeersafwikkeling Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van de bedrijfsverplaatsing naar verwachting af, omdat het bedrijf nu is gevestigd op verschillende locaties, waardoor af en aan moet worden gereden.

##### Parkeren

Voor het parkeren geldt dat hiervoor voldoende ruimte moet zijn op het bedrijfsperceel. Volgens de parkeernormen van de gemeente Lochem zijn bij arbeidsintensieve / bezoekers extensieve bedrijven 2,1 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak nodig. Voor deze uitbreiding dienen 31 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op tekening blad 2 d.d. 21-02-

2019 zijn slechts 27 parkeerplaatsen aangegeven. Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van de Lochemse Bouwverordening.

Met de ingediende stukken is dus niet aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Lochemse Bouwverordening. Hierdoor hebben wij (op dit punt) reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

### **Bestemmingsplan**

Artikel 2.10, lid 1, sub c Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie". Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan ook niet worden verleend met toepassing van artikel 2.12 Wabo.

### **Redelijke eisen van welstand**

Artikel 2.10, lid 1, sub d Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Gezien het feit dat het plan als welstandsvrij wordt aangemerkt, is er geen advies van de Commissie Beeldkwaliteit noodzakelijk. Het plan is dan ook niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

**Conclusie met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 a Wabo):**

**Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er wel reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.**



Bijlage 2:

**Activiteit "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening".**

**Inhoudelijke beoordeling**

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo) en:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht), of
3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toets aan het bestemmingsplan

Het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie'. Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

Op uw perceel liggen de volgende bestemmingen: 'Bedrijf' en 'Waarde - Archeologie 7'.

Volgens de bouwregels van de bestemming 'Bedrijf' mag de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing groter dan 500 m<sup>2</sup>, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gebiedsgebonden bedrijf', binnen het bestemmingsvlak worden uitgebreid met maximaal 40%. U geeft aan dat u de bestaande bedrijfsbebouwing wil uitbreiden met 60%. Dit is strijdig met de bestemming 'Bedrijf'.

Ten aanzien van de bestemming 'Waarde - Archeologie 7' geldt er een bouwverbod.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Er is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid: een eenmalige vergroting binnen het bestemmingsvlak van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing van een 'niet-agrarisch bedrijf', met inachtneming van een aantal voorwaarden. Uw bouwplan moet worden beoordeeld door diverse adviseurs om te bepalen of deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan worden ingezet.

Ten aanzien van de bestemming 'Waarde - Archeologie 7' geldt er een bouwverbod tenzij de binnenplanse afwijking van de bestemming 'Bedrijf' inzetbaar is.

**Op 6 maart 2019 heeft Team Verkeer van de gemeente Lochem het volgende advies gegeven:**

"Bij de afdeling publiekscontacten van de gemeente Lochem is door de firma Hoftijzer BV een vergunning aanvraag ingediend voor de verbouw van een van en bedrijfshal op de locatie Lindeboomsweg 5 te Barchem.

**Theorie**

De gemeenteraad heeft zich uitgesproken dat voor iedere ruimtelijke uitbreiding of nieuwe ontwikkeling, moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm opgesteld door het CROW. Alle parkeervoorzieningen dienen in principe te worden gerealiseerd binnen de bouwplannen.

**Huidige situatie**

Het bedrijf Hoftijzer, gevestigd aan de Lindeboomsweg 5 te Barchem is werkzaam op het gebied van o.a. agrarisch loonwerk en min of meer gebonden aan het gebied rond Lochem. Het bedrijf telt 55 personeelsleden. Vanwege stallingsgebrek wordt op dit moment op vier verschillende locaties stallingsruimte gehuurd. De spreiding van stallingsruimte op de diverse

percelen is niet effectief voor de bedrijfsvoering. Er is de wens ontstaan om te komen tot een bedrijfsverplaatsing naar één locatie. Vanwege de gebondenheid van het bedrijf aan Barchem en het buitengebied, is besloten een nieuw stallingsruimte te realiseren aan de Lindeboomsweg .

### **Voorgenomen initiatief**

Op de genoemde locatie wordt een bedrijfsloods met een footprint van 30 bij 48 meter gebouwd.

### **Verkeersafwikkeling**

Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van de bedrijfsverplaatsing naar verwachting af, omdat het bedrijf nu is gevestigd op verschillende locaties, waardoor af en aan moet worden gereden.

### **Parkeren**

Voor het parkeren geldt dat hiervoor voldoende ruimte moet zijn op het bedrijfsperceel. Volgens de parkeernormen van de gemeente Lochem zijn bij arbeidsintensieve / bezoekers extensieve bedrijven 2,1 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak nodig. Voor deze uitbreiding dienen 31 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd."

### **Op 12 maart 2019 heeft de afdeling Stedenbouw van de gemeente Lochem het volgende advies gegeven:**

"Bevindingen Hoftijzer

#### Beoordeling eenmalige 20% uitbreiding

Op de bij de aanvraag behorende tekening gaat het bedrijf uit van 60% uitbreiding. Hierbij dient een kanttekening te worden gemaakt. Volgens het bestemmingsplan is uitbreiding van 40% bij recht toe-gestaan (art. 5.2.2 onder b). Met artikel 5.3 kan afgeweken worden van de bestemmingsplanregels voor een eenmalige uitbreiding met 20%, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. De verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein redelijkerwijs niet mogelijk is
2. De uitbreiding noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf
3. De kernkwaliteiten van het landschap daardoor niet worden aangetast
4. De kernkwaliteiten en de omgevingscondities van de natuur daardoor niet significant worden aangetast
5. In de naastgelegen woningen van derden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd
6. De verkeersaantrekkende werking daardoor niet onevenredig toeneemt

Deze voorwaarden zijn beoordeeld voor de gehele bouwplan (uitbreiding 60%), mede aan de hand van het begeleidend schrijven van het bedrijf:

ad 1. De verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein redelijkerwijs niet mogelijk is  
Het betreft een agrarisch loonbedrijf. Het bedrijf verleent diensten aan de agrarische sector op het gebied van grondbewerking, cultuurtechnische werkzaamheden etc. Een dergelijk bedrijf wordt als gebiedsgebonden gezien en heeft in de bestemmingsplan dan ook de aanduiding 'gebiedsgebonden bedrijf'. Het bedrijf is gebonden aan het landelijk gebied waar het op dit moment gevestigd is. Gelet op het agrarisch loonwerk is verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk. Recent is het afvalbrengpunt voor particulieren en bedrijven dat gevestigd was aan de Lindenboomsweg verplaatst naar het bedrijventerrein Aalsvoort in Lochem. De resterende loonwerkactiviteiten kunnen redelijkerwijs niet verplaatst worden.

#### ad 2. De uitbreiding noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf

Om de continuïteit van het bedrijf te garanderen heeft het bedrijf deze uitbreiding gevraagd. Met de uitbreiding wordt stallingsruimte gecreëerd voor het loonwerkmaterieel. Hierdoor kan gehuurde stallingsruimte op vier verspreide locaties worden verplaatst naar de bedrijfslocatie aan de Lindeboomsweg 5. Dit komt de bedrijfsvoering ten goede en is derhalve noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf.

#### ad 3. De kernkwaliteiten van het landschap daardoor niet worden aangetast

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype beekdallandschap' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het beekdallandschap met de volgende kernkwaliteiten: oost-west stromende beken, open dalen met veel hoogteverschillen, wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting evenwijdig aan dan wel haaks op de beken en gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen; De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen vindt plaats binnen de huidige bedrijfsbestemming. De landschappelijke waarden en kwaliteiten worden hiermee niet aangetast. Het landschapsbeeld veranderd niet. Landschapselementen blijven behouden, aan het open beekdal worden geen veranderingen aangebracht, bestaande hoogteverschillen blijven gehandhaafd.

ad 4. De kernkwaliteiten en de omgevingscondities van de natuur daardoor niet significant worden aangetast

De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen vindt plaats binnen de bedrijfsbestemming, dat nu ook bedrijfsmatig in gebruik is. Er is op de locatie geen sprake van natuur of natuurontwikkeling. Ten noorden van de locatie ligt een bos / natuurgebied. De afstand tussen het nieuwe bedrijfsgebouw en dit bos is ruimt 100 meter. Het terrein tussen het bos en het nieuwe bedrijfsgebouw bestaat uit bedrijfsbestemming en is ook als zodanig in gebruik. Er is geen sprake van enige impact van het nieuwe bedrijfsgebouw op het bestaande bos/natuurgebied.

ad 5. In de naastgelegen woningen van derden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd

Op grond van het bestemmingsplan geldt voor dit bedrijf milieucategorie 3.1 (agrarisch loonbedrijf < 500 m<sup>2</sup>). De grootste afstand bedraagt 50 meter (voor het aspect geluid). Dit betekent dat voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat een afstand van minimaal 50 meter aangehouden dient te worden tussen het bedrijf en de dichtstbijzijnde woning. De bedrijfsactiviteiten zijn en blijven een loonbedrijf. De nieuwe bebouwing ligt geheel binnen de bestemming 'Bedrijf'. De afstand tussen de bestemming 'Bedrijf' en de dichtstbijzijnde woning (Lindeboomsweg 7) bedraagt 51 meter (het parkeerterrein niet meegerekend); de afstand tussen het nieuwe bedrijfsgebouw en de dichtstbijzijnde woning bedraagt 90 meter. Daarmee voldoet het bedrijf aan de minimaal aan te houden afstand en wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

**N.B. De ODRN wordt verzocht deze motivering te bevestigen aan de hand van beoordeling van de activiteiten milieu.**

ad 6. De verkeersaantrekkende werking daardoor niet onevenredig toeneemt

Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van de bedrijfsverplaatsing naar verwachting af, omdat het bedrijf nu is gevestigd op verschillende locaties, waardoor af en aan moet worden gereden."

**In het bovenstaande advies heeft de adviseur van de afdeling Stedenbouw van de gemeente Lochem positief advies gegeven met een verzoek aan de ODRN om hun motivering te bevestigen aan de hand van beoordeling van de activiteiten milieu. Omdat na herhaaldelijk vragen de benodigde informatie voor de afdeling Milieu nog steeds niet is ontvangen, kan de afdeling Milieu geen beoordeling geven. De binnenplanse afwijking kan daarom (vooralsnog) niet worden ingezet.**

Ten aanzien van de bestemming 'Waarde - Archeologie 7' geldt er een bouwverbod tenzij de binnenplanse afwijking van de bestemming 'Bedrijf' inzetbaar is. De binnenplanse afwijking is (vooralsnog) niet inzetbaar, vooralsnog geldt er een bouwverbod.

**Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo):**

**Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.**

Bijlage 3:

**DOSSIERLIJST**

*(aangemaakt op:20-03-2019)*

**Betreft dossier:**

W.Z18.110585.01

Lindeboomseweg 5 te Lochem, PROVINCIE GL uitbreiden van de  
bestaande bedrijfshal

<b>D-nummer</b>	<b>Ontv. datum</b>	<b>Betreft</b>
D181076467	05/12/2018	Aanvraagformulier omgevingsvergunning
D190126567	21/02/2019	18686-2 plattegrond en situatie nieuw
D190087823	06/02/2019	18686-3 gevelaanzichten en doorsnede nieuw
D181076462	05/12/2018	Blad 1 Bestaande hal - plattegrond/gevel/doorsnede/situatie
D190087821	06/02/2019	details 1-4
D190087825	06/02/2019	18205-01A Statische berekening