

Gemeente Lochem

**Bestemmingsplan 'Deventerweg -
Ooldselaan, Laren'**

NL.IMRO.0262.Deventerweg56Laren-BP41

Augustus 2017

Deze uitgave is tot stand gebracht door:
Buro Dwarsstraat



Toelichting van het bestemmingsplan ‘Deventerweg - Ooldselaan, Laren’

INHOUD TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING EN DOELSTELLING	1
1.2	PLANGEBIED	1
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4	BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	3
1.5	LEESWIJZER	4
2	BESTAANDE SITUATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING	5
2.1	KARAKTERISTIEK VAN DE OMGEVING EN HET PLANGEBIED	5
2.2	HOOFDOPZET EN UITGANGSPUNTEN BEBOUWING	7
2.3	VERKEER EN PARKEREN	9
3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
4	RANDVOORWAARDEN	17
4.1	GELUID	17
4.2	LUCHTKWALITEIT	18
4.3	EXTERNE VEILIGHEID	19
4.4	BODEM	21
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	22
4.6	WATER	23
4.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
4.8	FLORA EN FAUNA	27
4.9	LEIDINGEN	29
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
5.1	UITVOERBAARHEID	30
5.2	KOSTENVERHAAL	30
6	HET JURIDISCH PLAN	31

6.1	ALGEMEEN	31
6.2	OPBOUW EN TOELICHTING OP DE REGELS	32
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
7.1	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	35
7.2	ONTWERPBESTEMMINGSPAN	35

BIJLAGEN

Beeldkwaliteitsplan

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bodemonderzoek

Archeologisch onderzoek

Quick scan flora en fauna

1 Inleiding

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

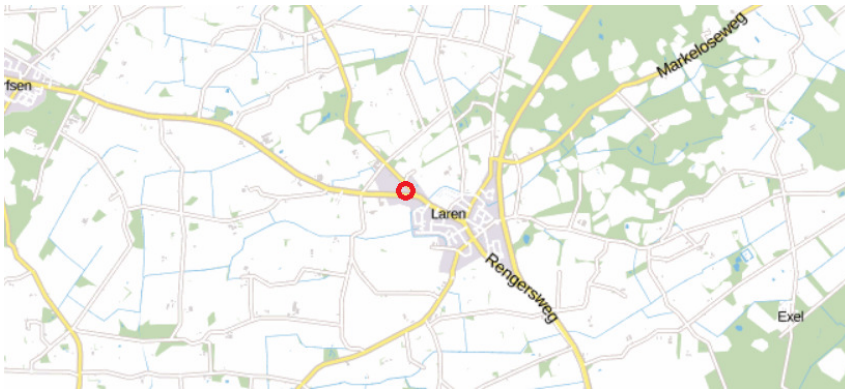
De gemeente heeft het verzoek gekregen om de bedrijfsbestemming van het perceel behorende tot de Ooldselaan 1a en Deventerweg 56a en 56b te veranderen in een woonbestemming. Het perceel wordt momenteel gebruikt voor bedrijfsmatige doeleinden. Hierbij is met name de laatste jaren sprake van wisselend gebruik ten behoeve van detailhandel en opslag. Door sloop van de verouderde bedrijfspanden en herverkaveling van het terrein kan een transformatie plaatsvinden naar woningbouw. Doordat het hier om een zichtlocatie bij de entree van Laren gaat, zorgt dit voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie. Dit is op deze plek zeer wenselijk. Doel van de bestemmingsherziening is de bouw van 4 woningen met bijgebouwen omdat deze ontwikkeling niet in het huidige bestemmingsplan past. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging om de bouw van de woningen met bijbehorende bijgebouwen mogelijk te maken.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in de kern Laren nabij de kruising van de Deventerweg en de Ooldselaan. De bestaande bebouwing in het plangebied kent de adressen Ooldselaan 1a en Deventerweg 56a en 56b. Het plangebied zelf betreft de kadastrale percelen Lochem sectie Z nummers 347, 352 en 354. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ruim 0,6 hectare.

Het perceel wordt aan de noordelijke zijde begrensd door de bestaande bebouwing aan de Ooldselaan, aan de oostzijde de Ooldselaan en de woning aan de Deventerweg 56, aan de zuidzijde door de Deventerweg en aan de westzijde de bebouwing van de Deventerweg 58.

De ligging van het plangebied is weergegeven op de volgende afbeelding.



Afbeelding: aanduiding van het plangebied ten opzichte van Laren (rood omcirkeld)

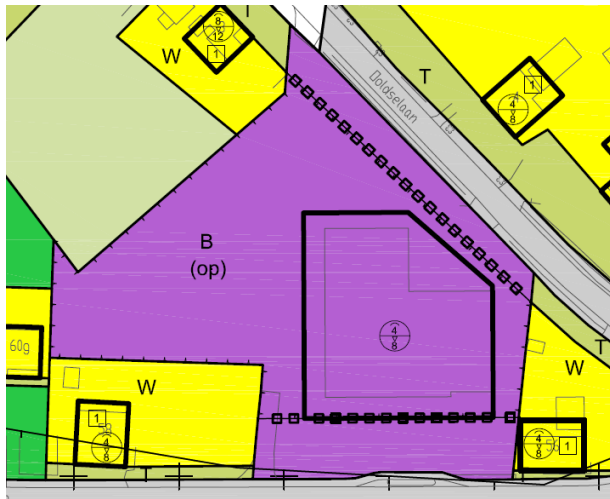


Afbeelding: aanduiding van het plangebied ten opzichte van de omgeving (blauw omlijnd)

Voor de precieze begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008'. Dit bestemmingsplan is op 27 oktober 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem. Het plangebied heeft in dit plan de bestemming Bedrijf met als nadere aanduiding 'opslag'. Er is een bouwvlak opgenomen en geveellijnen langs de Deventerweg en langs de Ooldselaan. Op grond van de bestemming zijn bedrijven van bepaalde milieucategorieën en een opslagbedrijf toegestaan. De regels bevatten bouwbepalingen voor bouwen binnen het bouwvlak en bouwen buiten het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn gebouwen uitsluitend toegestaan achter de geveelijn.



Afbeelding: uitsnede geldend bestemmingsplan 'Kern Laren 2008'

Voor het plangebied is naast het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' ook het 'Paraplubestemmingsplan archeologie' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 2014 en bepaalt wanneer archeologisch onderzoek nodig is. In de paragraaf over archeologie wordt hier nader op ingegaan.

De bouw van de vier woningen is niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingsplanregeling. Het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' bevat geen wijzigings- of afwijkingsmogelijkheid op basis waarvan de ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is daarom onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vi-gerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden;
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aan-gegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeel-ding vermelde bestemmingen zijn opgenomen.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 LEESWIJZER

Na deze inleiding komt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan bod. Daarna komt in hoofdstuk 3 het geldend beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komen de planologische randvoorwaarden aan bod. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 vertelt over de juridische planopzet. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de procedure en de maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Bestaande situatie en beoogde ontwikkeling

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 KARAKTERISTIEK VAN DE OMGEVING EN HET PLANGEBIED

Het plangebied op de rand van de kern Laren. Het is gelegen tussen twee oude ontsluitingsroutes van Laren, de Deventerweg en de Ooldselaan. De Deventerweg (N330) is de verbinding richting Deventerweg, en de Ooldselaan richting Bathmen. De bebouwingslinten langs deze wegen kennen een open bebouwingsstructuur, met een gevarieerde bebouwing en verschillende functies. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen en combinaties van wonen en werken. Deze woningen bestaan veelal uit één of anderhalve laag met een kap. Soms betreft het bebouwing in de vorm van een boerderij, met een lage goot en een hoge kap, soms vrijstaande woningen met een goot van vier meter en een afgetopt zadeldak. De voorgevel rooilijn is wisselend, woningen verspringen ten opzichte van elkaar. Op de erven staan vaak verschillende bijgebouwen, in een informele setting, soms naast elkaar, soms achter elkaar, maar vrijwel altijd achter de voorgevelrooilijn. De Ooldselaan heeft aan weerszijden bomen in een waardevolle laanbeplanting.



Afbeelding: luchtfoto huidige situatie

In het plangebied zelf staat een bedrijfsloods, dat dateert van 1985. De loods heeft een oppervlakte van ongeveer 1300 m². De loods ligt op iets ruimere afstand van de Deventerweg dan de omliggende woningen. Het overige deel van het terrein is deels verhard, met name rond de bebouwing. De hoofdontsluiting bevindt zich aan de Deventerweg. Het plangebied is een vlak terrein. In het plangebied zelf staan een aantal bomen, met name langs de randen.



Afbeelding: zicht vanaf de Deventerweg

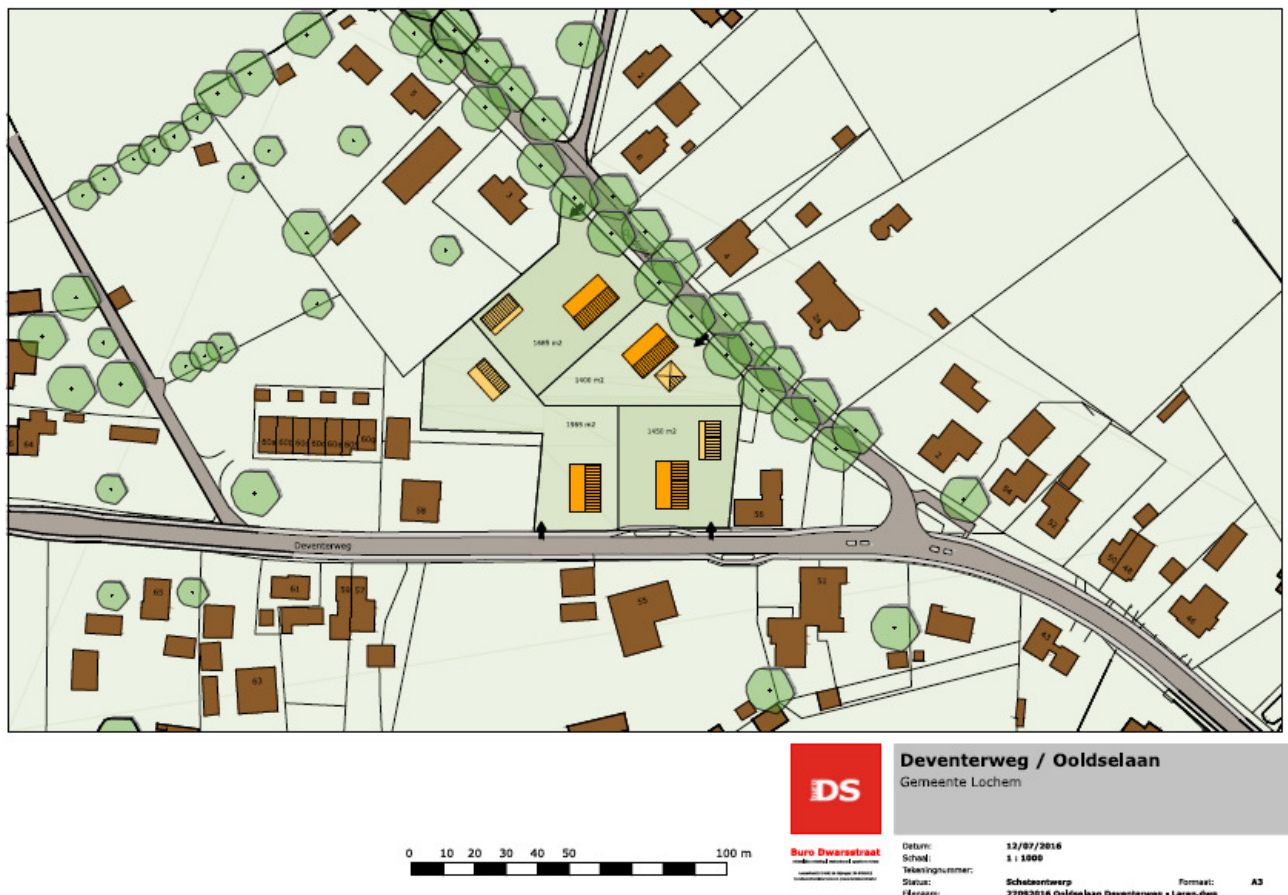


Afbeelding: zicht vanaf de Ooldselaan

2.2 HOOFDOPZET EN UITGANGSPUNTEN BEBOUWING

Met name de laatste jaren is op de locatie sprake van wisselend gebruik ten behoeve van detailhandel en opslag. Door sloop van de verouderde bedrijfspanden en herverkaveling van het terrein kan een transformatie plaatsvinden naar woningbouw. Doordat het hier om een zichtlocatie bij de entree van Laren gaat, zorgt dit voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie. Dit is op deze plek zeer wenselijk.

De vier woningen zullen als vrijstaande woningen worden gerealiseerd, zodat de bebouwing niet als een grote massa wordt ervaren. De bebouwing wordt georiënteerd op de meest nabijgelegen straat, twee woningen op de Deventerweg en twee woningen op de Ooldselaan. Bij de Ooldselaan wordt aangesloten op de bestaande rooilijn. Bij de Deventerweg wordt een grotere afstand tot de Deventerweg aangehouden als de omliggende woningen. De woningen zullen op ruime kavels worden gesitueerd waar ook bijgebouwen mogelijk zijn.



Afbeelding: stedenbouwkundig plan najaar 2016

Uitgangspunt is om nieuwbouw te realiseren van vier woningen op grote percelen, op een manier die passend is op deze plek, refererend aan de agrarische sfeer van bebouwing en erven in de directe omgeving. Doordat een bedrijfsruimte wordt gesloopt en op een samenhangende en passende manier nieuwe woningen worden toegevoegd in het bestaande bebouwingslint, versterkt de ontwikkeling van deze woningen de ruimtelijke kwaliteit op deze belangrijke plek, één van de entrees van Laren.

Er is gekozen voor twee vrijstaande woningen aan de Ooldselaan en twee vrijstaande woningen aan de Deventerweg. Deze woningen zijn gesitueerd in een wisselende rooilijn en bestaan uit een of anderhalve laag met een kap. Daarmee sluit de bebouwing aan op de karakteristieken van de aanwezige lintbebouwing (verspringende rooilijn, vergelijkbare goot- en nokhoogte).

De maximale goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt vier en halve meter, de maximale bouwhoogte is tien meter. Bijgebouwen zijn qua massa en situering ondergeschikt aan het hoofdgebouw of zijn geïntegreerd in het hoofdgebouw (en zijn dan niet ondergeschikt).

De situering van de bebouwing (woning en bijgebouwen) refereert aan de omliggende bebouwing, namelijk clusters van bebouwing op erven, soms terugliggend ten opzichte van de bebouwing aan de straat.

Behalve wonen is ook werken aan huis mogelijk. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

De architectuur wordt stoer en zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor details, zoals entrees, hoekoplossingen en eventueel dakoverstekken. De rechthoekige of geknikte hoofdvorm en de forse kap vormen het samenhangende beeld. Er kan gekozen worden voor een dakoverstek (niet verplicht), in dat geval moet die overstek fors bemeten zijn (minimaal 60 cm). Entrees worden herkenbaar vormgegeven.

Variatie in architectuur tussen de bebouwing op de verschillende kavels is mogelijk. De architectuurstijl kan eigentijds zijn, gebaseerd op een traditionele hoofdvorm, mits passend binnen de voorwaarden in het beeldkwaliteitplan.

Er worden traditionele materialen gebruikt, zoals baksteen, stucwerk of hout en voor de kap riet of pannen.

De vormgeving van de woningen is mede afhankelijk van de situering aan de Ooldselaan of Deventerweg.

Het bovenstaande wordt vertaald in het juridische deel van het plan (regels en verbeelding), behalve wanneer het gaat om architectonische vormgeving.

Voor de planontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld met de nadere uitgangspunten voor de bebouwing en de vormgeving daarvan. De regels van het bestemmingsplan en de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan zijn op elkaar afgestemd. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting..

2.3 VERKEER EN PARKEREN

Twee percelen zullen worden ontsloten op de Deventerweg en twee percelen op de Ooldselaan. De verkeersaantrekkende werking van 4 woningen is te verwaarlozen. De verkeersafwikkeling kan zonder problemen via de Deventerweg en de Ooldselaan plaatsvinden.

Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. Op de percelen is ruimte genoeg om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie benoemt 13 onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang.

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
- Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurle besluiten (nationaal belang 13).

In het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

Een onderwerp dat niet aan bepaalde gebieden gebonden is, is duurzame verstedelijking. Voor dit onderwerp introduceert het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' waarmee zorgvuldig ruimtegebruik door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en het voorkomen van overprogrammering worden nagestreefd. Provincies en gemeenten dienen in hun ruimtelijke besluiten te motiveren of een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte voorziet. Als dat het geval is dient gekeken te worden of deze in bestaand stedelijk gebied past (inbreiding). Pas als dat niet het geval is komt uitbreiding in beeld onder voorwaarde van een optimale ontsluiting door verschillende vervoersmodaliteiten.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6 sub 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen en bestaat uit drie 'stappen' die doorlopen moeten worden. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk

gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt het volgende verstaan: 'een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Conform vaste jurisprudentie is de bouw van 4 woningen niet te zien als een nieuwe, stedelijke ontwikkeling. Op de locatie is ook al bebouwing aanwezig.

Het onderhavige plan

Het onderhavige bestemmingsplan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Gelet op de aard van de planontwikkeling en de ligging zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het project is verenigbaar met de ladder voor duurzame verstedelijking. De planontwikkeling is niet in strijd met ruimtelijk beleid op nationaal niveau.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

De omgevingsvisie is de vervanger van het Structuurplan/visie 2005 (streekplan), het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Het plangebied

Het plangebied ligt binnen de bestaande bebouwde kom en de planontwikkeling draagt bij aan de vitaliteit van de kern Laren.

Conclusie

Het plan past binnen de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland en vervangt daarmee de Ruimtelijke Verordening Gelderland uit 2010.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is 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. Artikel 2.2.1.1 bepaalt dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan worden wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Het plangebied

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied, conform de begripsbepaling van de omgevingsverordening. De planontwikkeling van 4 grondgebonden woningen in Laren past in het regionale woningbouwprogramma. De gemeente stemt daarbij zowel met de Achterhoekgemeenten af, als met de gemeenten van de Stedendriehoek.

Conclusie

De planontwikkeling is niet in strijd met de omgevingsverordening.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft.

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.

Over Laren formuleert de Structuurvisie :

“De gemeente onderschrijft het belang van het behoud van de diversiteit aan voorzieningen langs de doorgaande wegen van het dorp. Behoud en, voor zover passend bij het karakter en behoefte van de kern, versterken van de bedrijvigheid is evenzeer belangrijk voor de vitaliteit van het dorp.

De open ruimtes binnen de komgrenzen zijn over het algemeen bepalend voor de kwaliteit van de dorpskom en de gemeente zal deze waar mogelijk ontzien bij het bepalen en gunnen van bouwlocaties.

Wat betreft de woningbouwontwikkeling wordt gemeentebreed ingezet op starters en senioren, dit geldt eveneens voor Laren.

Zoals beschreven in de analyse bieden de aanwezige activiteiten en functies in de recreatieve sfeer ruime mogelijkheden tot verdere ontwikkeling. Hierdoor kan een sterke bijdrage worden geleverd aan de leefbaarheid ten behoeve van (toekomstige) bewoners en recreanten.”

Conclusie

Onderstaande planontwikkeling past binnen de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2012-2020

Tegelijk met de structuurvisie is de Woonvisie 2012-2020 vastgesteld. De woonvisie geeft richting aan het woonbeleid in de gemeente tot 2020. Samen met de ruimtelijke structuurvisie 2012-2020 ontstaat zo een samenhangend kader voor de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente Lochem.

De gemeente Lochem streeft, in samenwerking met de provincies Gelderland en Overijssel en haar collega-gemeenten in de regio Stedendriehoek, naar een regionaal adaptief woningbouwprogramma. De nieuwbouwambitie voor de gemeente Lochem omvat voor de periode 2010 tot en met 2019 netto 825 woningen. Daarnaast hanteert de gemeente in de woningprogrammering conform de regionale afspraken een strategische reserve van 30%. In totaal komt daarmee het programma op maximaal 1026 woningen. De nieuwbouwambitie komt uit op 83 woningen per jaar.

In de koopsector constateert de Woonvisie behoefte aan zowel goedkopere, middeldure en duurdere woningen. Op het niveau van de afzonderlijke locaties kan worden gekeken wat een passend programma vormt.

Inbreiden gaat voor uitbreiden. Voor Laren wordt ook expliciet opgemerkt dat herstructureren van bestaande locaties voorgaat op uitbreidingslocaties.

Planontwikkeling

Voor de planontwikkeling is een reservering opgenomen in de Woonvisie 2012-2020. De afgelopen jaren zijn in Laren een aantal woningbouwplannen ontwikkeld waarvan de realisatie boven verwachting loopt. Om te zorgen dat er voldoende aanbod in vrije kavels beschikbaar blijft, is het wenselijk om met deze planontwikkeling te zorgen voor vier nieuwe vrije kavels.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet in strijd met het gemeentelijk woonbeleid.

4 Randvoorwaarden

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 GELUID

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaai en/of spoorweglawaaai.

Door de Milieuadviseur BV is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting. De resultaten worden hieronder weergegeven.

In de omgeving van de nieuwe woning bevinden zich wegen. Gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen zijn in de nabijheid van de nieuwe woning niet aanwezig. Het plangebied ligt dan ook niet in de zones van gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen is dan ook niet nodig.

De berekeningen van wegverkeerslawaaai laten zien dat de geluidbelasting vooral van de Deventerweg (N339) afkomt. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 58 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB. Deze geluidsbelastingen worden gevonden bij de twee zuidelijke woningen op de rand van het bouwvlak. Bij deze twee nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB uit de Wgh wordt niet overschreden. Bij de twee overige woningen (woningen C en D) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

De hoogste geluidsbelasting vanaf de Ooldselaan bedraagt 43 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB, afkomstig van de Ooldselaan. Bij alle woningen wordt de van 48 dB uit de Wgh niet overschreden.

Op basis van de Wgh kan de gemeente Lochem een hogere waarde verlenen voor twee woningen van 57 dB afkomstig van de Deventerweg (N339). De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Voor deze twee woningen zal ook een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moeten worden gedaan om te bepalen of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarden van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te halen. Voor het bestemmingsplanprocedure is dit niet van belang.

Conclusie

Voor twee van de vier woningen is een procedure hogere grenswaarde nodig. Die moet tegelijkertijd met het bestemmingsplan worden doorlopen. Uitgaande van verlening van hogere grenswaarden zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.2 LUCHTKWALITEIT

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaarmiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

Het voorliggende initiatief voorziet in de bouw van 4 woningen. Het initiatief zal niet in betekende mate een effect hebben op de luchtkwaliteit in de zin van de Wet milieubeheer. Verder luchtonderzoek is niet nodig.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling.

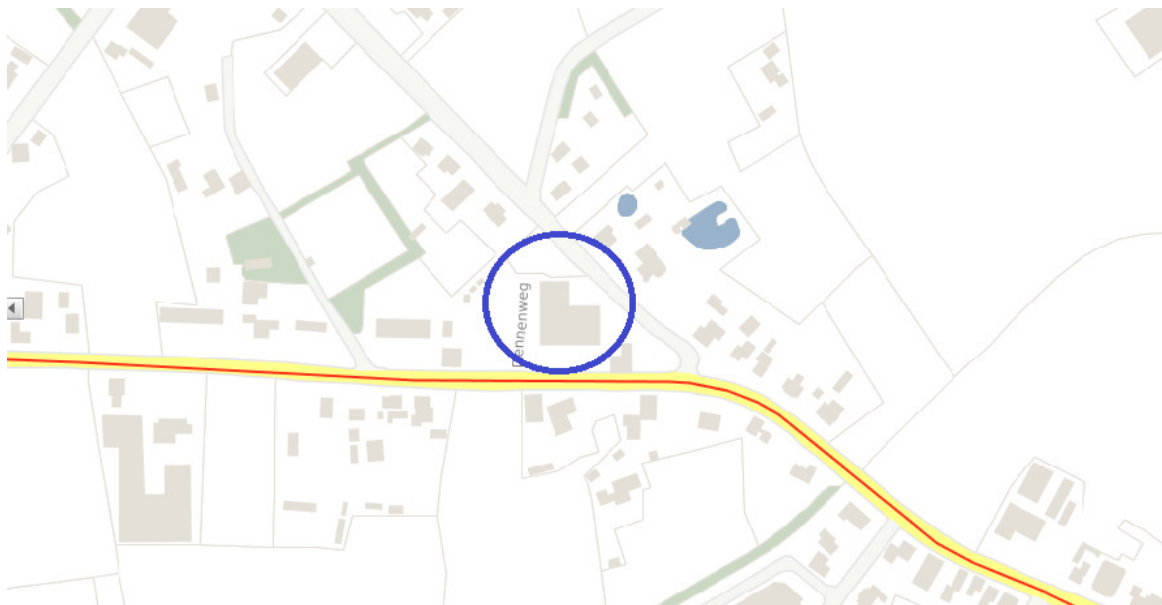
4.3 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen in de omgeving. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle, vervoer van gevaarlijke stoffen en hoge druk gasleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in

de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.



Afbeelding: Uitsnede nationale risicokaart (d.d. december 2016), plangebied omcirkeld

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of leidingen zijn waar externe veiligheid aan de orde is. Wel is vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg aan de orde. Er loopt geen contour voor het plaatsgebonden risico over de geprojecteerde woningen. De woningen liggen op grotere afstand tot de weg dan omliggende woningen. Met het bestemmingsplan verdwijnt een bedrijfsbestemming. De dichtheid aan personen zal niet toenemen met het bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.4 BODEM

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Het onderzoek wordt als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Het gebouw heeft een asbestgolfplaten dak. De platen zijn voor zover waarneembaar niet beschadigd. Het regenwater wordt opgevangen door dakgoten en afgevoerd naar het riool. Hierdoor is de besmetting van het maaiveld zeer klein.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- (a) de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PCB;
- (b) de ondergrond geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.
- (b) het grondwater licht verontreinigd is met Barium.

PCB's werden onder andere toegepast als isolatievloeistof in transformatoren, als hydraulische vloeistof, koelvloeistof en weekmaker in kunststoffen. De PCB is mogelijk gerelateerd aan het (voormalige) gebruik van het terrein. De aangetroffen waarde overschrijdt het criterium voor een nader onderzoek niet.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er ons inziens op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken. Eventueel vrijkomende grond kan echter niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit is geen belemmering voor de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Algemeen

In de ruimtelijke ordening dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied). De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied.

Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Wanneer sprake is van het omgevings-type gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden, mits gemotiveerd, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het onderhavige plan

In het gebied rondom de ontwikkeling is er sprake van een zekere menging van bedrijven en woningen. Na planontwikkeling is dit nog steeds het geval. De locatie Deventer-weg/Ooldselaan en de omgeving moeten dan ook worden gezien als een gemengd gebied.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven, in ieder geval een landbouwmechanisatiebedrijf, een aannemersbedrijf, een bedrijf dat tuinhuisjes en dergelijke verkoopt en plaatst, en een paardenhouderij. De bedrijven liggen allemaal op meer dan 100 meter afstand van het plangebied. Het karakter van deze bedrijven is niet zodanig dat er niet wordt voldaan aan de richtafstanden bij deze bedrijven. Het woon- en leefklimaat in het plangebied is niet in het geding.

De beoogde planontwikkeling betreft de realisatie van 4 woningen. Eventuele bedrijvigheid die hierbij komt, is ondergeschikt aan de woonfunctie en functies die worden toegestaan zijn zeer beperkt qua milieubelasting.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de richtafstanden die in het kader van een goede ruimtelijke ordening in acht moeten worden genomen.

4.6 WATER

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbe-

leid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Buro Dwarsstraat navolgende waterparagraaf opgesteld.

4.6.1 Waterbeleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het 2^e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het plan is bindend voor het Rijk. Het Rijk vraagt andere overheden het plan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het plan gaat onder meer over waterveiligheid en waterkwaliteit. Voor wat betreft ruimtelijk beleid wordt het van belang geacht water en ruimte beter te verbinden, zodat het een goed op het ander aansluit of, beter nog, elkaar versterkt. Bij ruimtelijke opgaven is het belang-

rijk vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen.

Beleid Waterschap

Het plangebied ligt in het gebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water 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.

4.6.2 Waterkwantiteit

Het plangebied is in de huidige situatie deels bebouwd, deels voorzien van overige verharding en deels niet verhard. De loods heeft een oppervlakte van ongeveer 1300 m². Samen met de overige verharding is er in totaal ruim 3000 m² verharding. De planontwikkeling zal niet leiden tot meer verharding. De verharding zal naar verwachting juist afnemen. Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd in de bodem.

4.6.3 Riolering

Door het plangebied loopt een rioleringsbuis die onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke rioleringsvoorzieningen. Deze zal door de ontwikkelaar in overleg met de gemeente worden verlegd.

De 4 toekomstige woningen zullen worden aangesloten op de riolering.

4.6.4 Proces

De waterparagraaf in deze plantoelichting zal door de gemeente worden voorgelegd aan het waterschap.

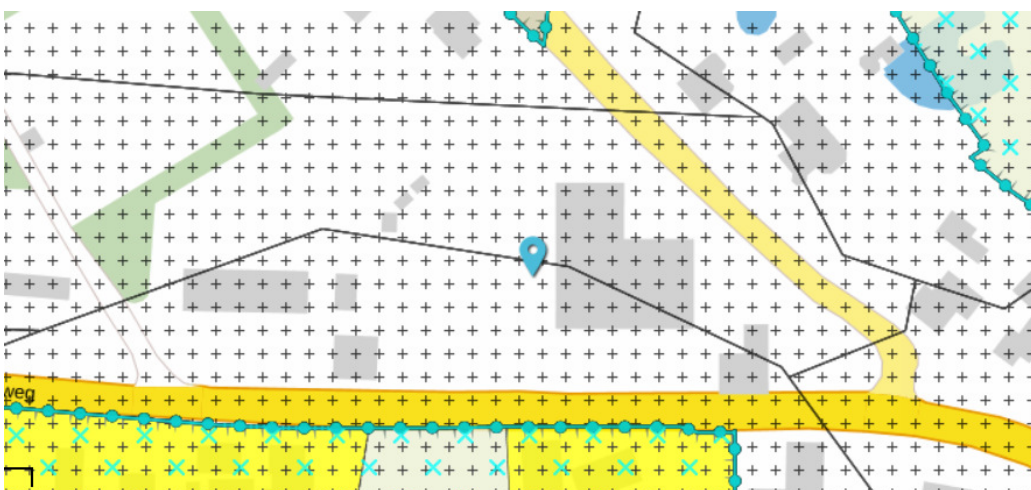
4.7 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.7.1 Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente wettelijk verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aan-

passing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Tot dit doel heeft de gemeente een gemeentelijke archeologische beleidskaart van het gehele gemeentelijke gebied laten opstellen. De archeologische beleidskaart dient te worden gebruikt als de beleidsmatige onderlegger bij het opstellen van nieuwe en te herziene bestemmingsplankaarten. De kaart is van een zodanig gedetailleerd schaalniveau dat deze direct van toepassing is voor afwegingen op perceelsniveau. In de legenda staat kort aangegeven wat het gewenste beleid is (d.w.z. welke regels in het bestemmingsplan van toepassing dienen te zijn).

In het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' zijn aan het plangebied drie verschillende bestemmingen ter bescherming van de archeologische waarden toegekend. Voor de noordelijke punt van het plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6 (middelhoge verwachting). In deze zone is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm. Het centrale deel van het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 7 (lage verwachting) waar onderzoek verplicht is bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm. Het zuidelijke deel langs de Deventerweg valt binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 (archeologische waarde) waar onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Gelet op de archeologische waarde voor het zuidelijke deel van het plangebied en het inrichtingsplan is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding Grenzen tussen de bestemmingen voor archeologie

Door Archeodienst BV is archeologische bureauonderzoek met verkennende boringen uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Voor het noordelijke deel van het plangebied is op basis van het bureauonderzoek een lage verwachting opgesteld. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om deze lage verwachting bij te stellen. Bovendien is gebleken dat het bodemarchief in de lage verwachtingszone diep is verstoord. Voor de zuidelijke strook langs de Deventerweg geldt een hoge verwachting vanwege de ligging binnen een historisch bebouwingscluster. Tijdens het booronderzoek zijn hier (deels) intacte (laar)podzolgronden aangetroffen waardoor de hoge verwachting voor de Nieuwe tijd (en mogelijk ook de Late-Middeleeuwen) gehandhaafd blijft.

Als de oppervlakte van de twee woningen met schuren groter wordt dan 100 m² is vervolgonderzoek noodzakelijk. Archeodienst BV adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden.

Conclusie

Voor het zuidelijk deel is mogelijk vervolgonderzoek nodig. Het zuidelijk deel wordt niet vrijgegeven voor archeologisch onderzoek. In ieder geval zal moeten worden voldaan aan het 'Paraplubestemmingsplan archeologie'. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan wordt bepaald dat het parapluplan ook nog geldt, zodat bij omgevingsvergunningen ook moet worden getoetst aan het parapluplan.

4.7.2 *Cultuurhistorie*

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met cultuurhistorische waarden. In of om het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden die door de beoogde ontwikkeling in het geding zijn.

4.8 FLORA EN FAUNA

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door EcoTierra is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting. Onderhavige quickscan is gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 20 juli 2016 plaatsgevonden.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van gebieden die voor natuur van belang zijn. Het ligt niet in het Gelderse Natuurnetwerk of nabij (>3.000 meter) een Natura2000-gebied. Het plangebied heeft geen bijzonder beheertype in het vigerende Natuurbeheerplan.

4.8.2 Beschermde plant- en diersoorten

Op basis van het veldonderzoek is het geoordeeld of het gebied van belang is voor planten- en diersoorten en of op basis van de Flora- en faunawet ontheffing nodig is.

Flora

Er zijn geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen of te verwachten.

In potentie kunnen algemeen voorkomende soorten de te amoveren opstallen en de te rooien groenstructuren gebruiken om in te broeden (tijdens het veldbezoek zijn er geen broedgevallen waargenomen). De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Grondgebonden zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van streng of strikt beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Algemeen voorkomende soorten (tabel 1 uit de Flora- en faunawet) kunnen voorkomen.

Vleermuizen

Er zijn geen geschikte verblijf- en/of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Tevens betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.

Amfibieën, reptielen en vissen

Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde soorten waargenomen.

Ongewervelden/ overige soorten

Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen.

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming het wettelijk kader voor gebiedsbescherming en voor soortenbescherming. De Flora- en faunawet is vanaf dan niet meer van toepassing. Er zijn verschillen in welke soorten voor en na 1 januari 2017 worden beschermd. Dat kan ook per provincie verschillen. In het plangebied zijn geen soorten aangetroffen die onder de Wet Natuurbescherming worden beschermd.

Conclusie

Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

4.9 LEIDINGEN

Aan de westkant van het plangebied loopt een rioolleiding in noord-zuidrichting. Deze zal worden verlegd.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 UITVOERBAARHEID

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten kunnen worden gedragen door de initiatiefnemer, die bij verkoop van de percelen de baten hiervan ontvangt. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen door de in de volgende paragraaf beschreven anterieure overeenkomst.

5.2 KOSTENVERHAAL

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6 Het juridisch plan

6.1 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.

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. Bij de inhoud en vormgeving van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de RO Standaarden 2012.

Naast het voldoen aan wettelijke eisen is het van belang om aansluiting te zoeken op de gemeentelijke bestemmingsplansystematiek.

6.2 OPBOUW EN TOELICHTING OP DE REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Het eerste deel van de regels betreffen de artikelen begrippen en wijze van meten. Deze zijn bedoeld om misverstanden bij de interpretatie van het plan te voorkomen. In artikel 1 worden de belangrijkste begrippen die in het plan worden gebruikt nader gedefinieerd. Hierbij wordt verwezen naar het bestemmingsplan en alleen de daarnaast nodige begrippen opgenomen. In artikel 2, de wijze van meten, gaat over hoe de in het plan bedoelde afstanden en oppervlakten gemeten moeten worden. Hierbij wordt ook verwezen naar het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan bevat twee bestemmingen: een bestemming voor wonen en een bestemming voor tuin. De woonbestemming is erop gericht de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken en ook voor de verdere toekomst een goed juridisch kader te bieden. De tuinbestemming is onderdeel van de plansystematiek in de gemeente en is met name bedoeld om het gebied tussen weg en woning vrij te houden van bebouwing.

Bestemming Tuin

Deze bestemming is gebruikt in combinatie met de woonfunctie. In de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Onder de voorwaarden die zijn opgenomen in het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Bor), is het in sommige gevallen nog wel mogelijk om vergunningsvrij gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten.

Bestemming Wonen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend grondgebonden en vrijstaande woningen. In de regels is bepaald dat er maximaal 4 woningen zijn toegestaan.

In de regels zijn voorwaarden gesteld aan de maximale goot- en bouwhoogten van de woningen. Deze bedragen respectievelijk 4,5 en 10 meter. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden andere maximumhoogtes. De gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 250 m².

Er is geen bouwvlak opgenomen in het plan. Er zijn in de regels wel twee bepalingen over de plaats van gebouwen en overkappingen opgenomen. Die moeten namelijk minstens 5 meter tot de zijdelingse erfperceelsgrens aanhouden. Daarnaast moet de woning op maximaal 15 meter van de openbare weg moeten gebouwd.

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, mag voor de voorgevel niet meer dan 1 meter bedragen, en achter de voorgevel niet meer dan 2 meter. Ook is een specifieke regeling voor zwembaden opgenomen.

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte, met een maximum van 100 m² voor een beroep aan huis en 50 m² voor een bedrijf aan huis, mag worden aangewend. Van belang is ook dat de beroeps- of bedrijfsactiviteiten door de gebruiker van de woning zelf moeten worden uitgeoefend. Verhuur van bedrijfsruimte aan een derde is dus niet mogelijk. Verder dient er zoveel mogelijk te worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein, mag er geen buitenopslag plaatsvinden.

Voor wat bedrijf aan huis uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan die zijn opgenomen in een bij dit bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze Staat bevat een selectie aan bedrijven die gelet op het karakter van het plangebied en het voorkomen van hinder voor omwonenden toelaatbaar wordt geacht. Voor beroep aan huis wordt gebruikt gemaakt van een algemene definitie in de begripsbepalingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk staat algemene regels die voor elke bestemming gelden. Hier staat onder andere algemene bouwregels en algemene gebruiksregels. Ook wordt bepaald dat het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie' blijft gelden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk bevat twee onderdelen: overgangsrecht bouwwerken en gebruik, waarbij wordt verwezen naar het bestemmingsplan, en de slotregel die de aanhaaltitel van de regels van het bestemmingsplan bepaalt.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

Het plan is in 2016 voorgelegd aan alle omwonenden en de Dorpsraad die er mee heeft heeft ingestemd.

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, is geen vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd en is afgezien van terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan.

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

7.2 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 bepaald in artikel 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 een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot de eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Deventerweg – Ooldeslaan, Laren' vanaf 22 juni 2017 tot en met 2 augustus 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend in deze periode.

Het plan zal voor vaststelling aan de raad worden aangeboden, waarbij wordt voorgesteld een afwijkingsmogelijkheid waarmee tot minder dan 5 meter van de perceelsgrens (bij afwijking) zou kunnen worden gebouwd, uit de regels van dit bestemmingsplan te schrappen.