

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
BOUWHUISWEG 11 LAREN
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.351
IDnr. : NL.IMRO.0262.buBouwhuisweg11La-BP41
Datum : oktober 2019
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 25 november 2019 / Besluitnr. 2010-002756

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	OMGEVING	9
2.2	LANDSCHAP	10
2.3	PERCEEL.....	11
3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
4	PLANBESCHRIJVING	23
4.1	HET INITIATIEF	23
4.2	BEBOUWING EN GEBRUIK	24
4.3	INRICHTING PERCEEL	25
4.4	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN.....	25
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	LUCHTKWALITEIT	29
5.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	31
5.4	GEUR	32
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.6	BODEM	36
5.7	WATER	37
5.8	ECOLOGIE	40
5.9	ARCHEOLOGIE	43
5.10	CULTUURHISTORIE	45
5.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	46
6	JURIDISCHE ASPECTEN	48
6.1	INLEIDING.....	48
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	49
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	49
7	UITVOERBAARHEID	53
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53

Bijlagen bij de toelichting:

1. EstInvent BV, Verkennend bodemonderzoek Bouwhuisweg 11 te Laren (Gld), 8 oktober 2018;
2. Foreest Groen Consult, 'Quickscan flora en fauna Bouwhuisweg 11, Laren', 8 maart 2019.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het agrarisch bouwperceel aan de Bouwhuisweg 11 te Laren in het buitengebied van de gemeente Lochem zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd.

De eigenaar van het perceel is voornemens om de voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning en in ruil voor de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, een nieuwe woning op het perceel terug te bouwen.

Beide woningen moeten dan voorzien worden van een (burger)woonbestemming in het kader van het FAB-beleid van de gemeente Lochem.

Bovendien is er op het bouwperceel in een van de gebouwen momenteel een bedrijf in luchtballonvaart (Excellent Ballooning) aanwezig. De bedoeling is dat dit bedrijf ook na de herinrichting van het terrein aanwezig blijft, waarbij het betreffende gebouw na renovatie tevens dienst gaat doen als Bed & Breakfast.

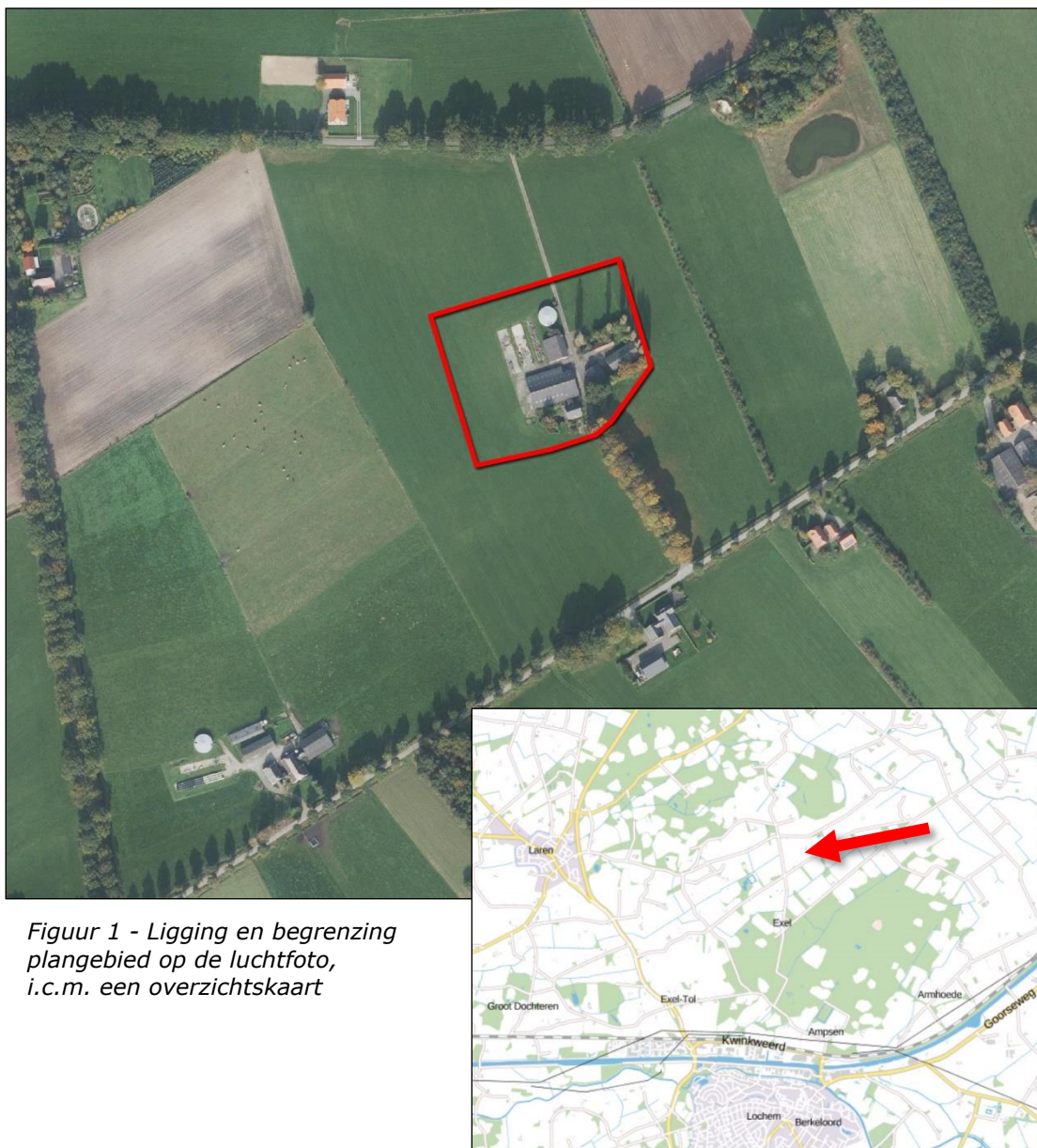
Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt het gebruik van het perceel Bouwhuisweg 11 voor burgerwonen niet mogelijk. Om het gebruik voor wonen mogelijk te maken is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Bouwhuisweg 11 Laren' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Laren en ten noorden van Exel. Het gaat om het agrarisch bouwperceel aan de Bouwhuisweg 11 te Laren, inclusief de gronden die in de huidige situatie in gebruik zijn als erf. Deze gronden zijn kadastraal bekend onder gemeente Lochem, sectie S, nummer 206 en 207 (deels). Het plangebied heeft een omvang van ruim 1,5 hectare.

Het plangebied wordt aan alles zijdes begrensd door landbouwgronden van de omringende percelen, waarbij een deel van de zuidelijke grens ook gevormd wordt door de (lange) oprijlaan richting de in het zuiden gelegen Bouwhuisweg.

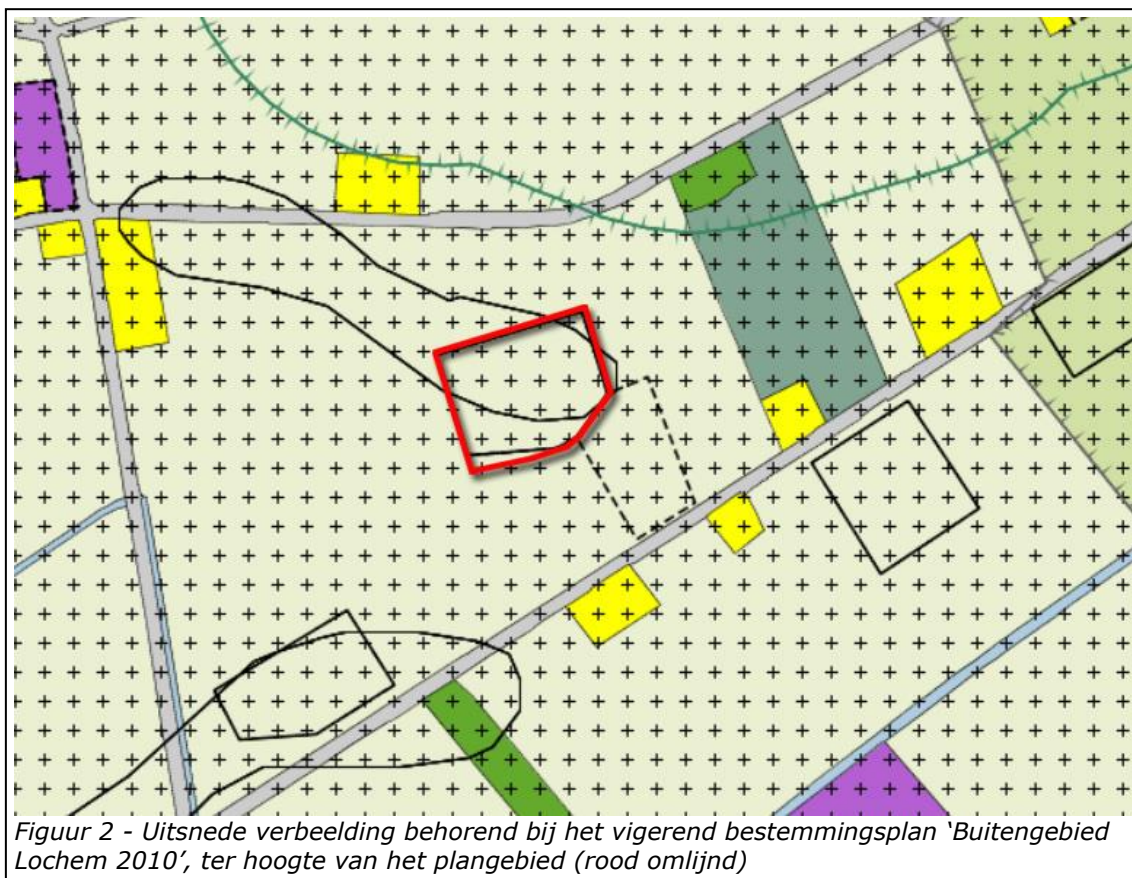
De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1 - Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto, i.c.m. een overzichtskaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.



De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de regels en zijn daarmee bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het aangeduide (agrarisch) bouwvlak toegestaan.

Ook is het bouwvlak aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – ballonvaartcentrum'. Binnen deze aanduiding zijn naast de agrarisch activiteiten ook een ballonvaartcentrum met dagrecreatieve activiteiten toegestaan.

Verder zijn er voor het plangebied drie gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'overige zone - landschapstype kleinschalig kampenlandschap', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'overige zone – beschermingszone natte landnatuur'. Deze gebiedsaanduidingen zijn van toepassing op het volledige plangebied.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' en 'beschermingszone natte landnatuur' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van de landschapswaarden en natte natuur. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de plaatselijke karakteristieken.

Ter plaatse van de reconstructiewetzone gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige en lage 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 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch' hebben. Op gronden met deze bestemming is het gebruik voor wonen niet mogelijk. Dit betreft immers geen agrarisch gebruik. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van het perceel voor wonen mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

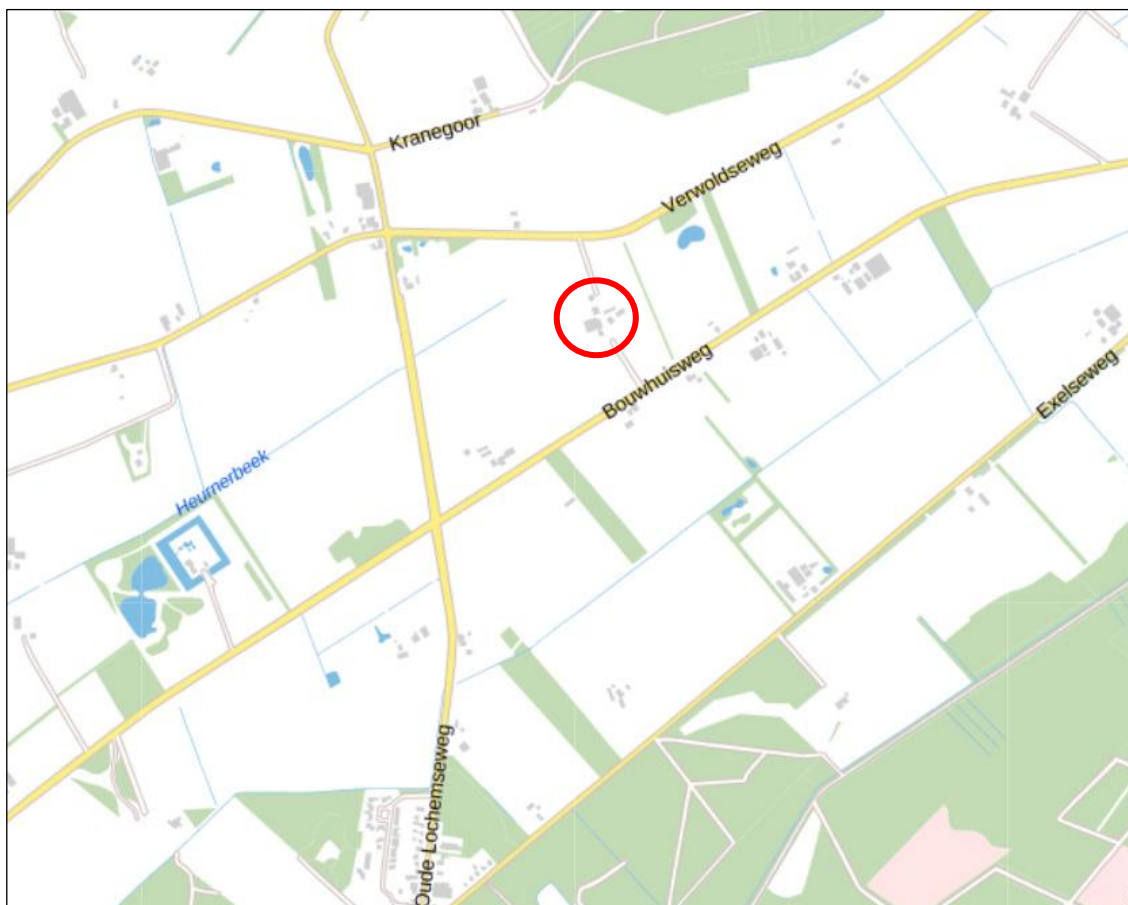
1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat 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 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Omgeving

Het perceel aan de Bouwhuisweg 11 te Laren is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Laren en noorden van Exel.



Figuur 3 – Globale ligging plangebied op een topografische kaart, in relatie tot de directe omgeving

De directe omgeving van het perceel heeft een overwegend agrarisch karakter: het perceel is gelegen direct nabij weide- en bouwland. Wel is een aantal voormalige (grondgebonden) agrarische bedrijven reeds gestopt en als woonfunctie bestemd. Dit is vooral zichtbaar ten noorden van het betreffende perceel, langs de Verwoldseweg. Maar ook aan de Bouwhuisweg zelf heeft in het verleden al op diverse percelen een functiewijziging plaatsgevonden.

Zoals reeds genoemd is, ligt het plangebied aan de Bouwhuisweg; een lokale ontsluitingsweg voor verschillende woningen en (agrarische) bedrijven die aan deze weg gelegen zijn. Het plangebied wordt direct ontsloten op de Bouwhuisweg door een relatief lange verharde oprijlaan. Bovendien wordt het perceel ook in noordelijke richting ontsloten, op de Verwoldseweg.



Figuur 4 – Luchtfoto bestaand perceel Bouwhuisweg 11 te Laren

2.2 Landschap

Het perceel maakt deel uit van het zogenaamde kleinschalig kampenlandschap. De omgeving kenmerkt zich door een grillig verkavelingspatroon rondom kleinschalige essen en oude steilranden. De van origine aanwezige beplanting bestaat veelal uit relatief zware erfbeplanting, hagen en houtgeriefbosjes. Rondom de boerderijen is veelal zware erfbeplanting aanwezig, gecombineerd met boomgaarden.

Al sinds de 19^e eeuw was er op het perceel een boerderij gevestigd. Dit erf ligt van oudsher in een overgangsgebied tussen een tweetal bosgebieden, als onderdeel van een landgoed. In het noorden het Kranegoorsbos, tegenwoordig een privaat landgoed en in het zuiden landgoed Ampsen.

Hoewel in het verleden in de directe omgeving van het erf meer houtwallen en houtgeriefbosjes aanwezig waren en deze vooral als gevolg van schaalvergroting van de landbouw zijn verdwenen, is een aantal elementen nog steeds prominent aanwezig, zoals de oprijlaan met begeleidende bomen vanaf de Bouwhuisweg. Ook is de omringende wegenstructuur grotendeels in stand gebleven.

Deze ontwikkeling is goed te zien op de uitsneden van enkele historische kaarten.



2.3 Perceel

Op het perceel was een veehouderij (rundvee- en varkens) gevestigd maar deze is sinds enige tijd niet meer actief. Als onderdeel van dit (voormalige) veehouderijbedrijf zijn diverse agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze worden gesloopt om ruimte te maken voor de nieuw te bouwen woning. Overigens is een deel van het perceel momenteel in gebruik ten behoeve van een bedrijf in luchtballonvaart (Excellent Ballooning). Het gebouw oostelijk van de voormalige bedrijfswoning is hiervoor in gebruik. De voormalige bedrijfswoning zal gehandhaafd blijven, evenals de bestaande ballonloods. In figuur 6 is dit in beeld gebracht.



Verder zijn er diverse soorten erfbeplanting aanwezig in de vorm van enkele solitaire bomen enerzijds en een meer aangesloten singel anderzijds. Laatstgenoemde is oostelijk van het perceel aanwezig. In het zuiden zorgt de reeds genoemde laanbeplanting richting de Bouwhuisweg voor een duidelijke en beeldbepalende groenstructuur. Het overige deel van het perceel is grotendeels verhard en ingericht voor opslag, logistiek en parkeervoorzieningen.

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



Figuur 7 – Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Bouwhuisweg (bron: Google Streetview)



*Figuur 8 - Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Verwoldseweg in het noorden
(bron: Google Streetview)*



Figuur 9 – Foto's van enkele te slopen gebouwen, links de ligboxenstal en rechts de grote varkensstal

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van 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, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en 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 een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, waarbij een deel van de gronden met een agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming (en de oppervlakte aan bebouwing op het perceel niet

toeneemt ten opzichte van de situatie dat er nog sprake was van een agrarisch bedrijf) zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. In het plangebied wordt immers slechts één extra woning gebouwd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

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:

- Rijkswaagen;
- 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

Met uitzondering van het onderdeel Natuur Netwerk Nederland (waarop in paragraaf 5.7 van deze plantoelichting nader wordt ingegaan) maakt het plangebied geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan 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 5 nader worden ingegaan.

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. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (januari 2018).

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.

Vitaal platteland

Voor een vitaal platteland is het streven om gebruik te maken van de kansen die zich aandienen en voortkomen uit de bijzondere kwaliteiten van elk gebied. De provincie ondersteunt de regio's om hun eigen kracht te benutten bij het inspelen op veranderingen.

De grootste opgaven voor een vitaal platteland zijn de transitie in de landbouw, demografische transitie en het bieden van ruimte aan energietransitie. De omwenteling op het platteland vraagt om ruimte voor nieuwe economische dragers voor een gezond economisch toekomstperspectief voor de mensen. De provincie zoekt met partijen naar een goede balans tussen duurzame economische structuurversterking en het borgen van unieke, streekeigen kwaliteiten. Voor een vitaal platteland is van groot belang het borgen van de kwaliteit van natuur en landschap, het groene kapitaal van Gelderland.

De ruimtelijke kwaliteit in de Achterhoek wordt bepaald door de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie in combinatie met verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland. Ontwikkelingen of nieuwe functies in het landschap kunnen positief bijdragen aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het Achterhoekse landschap. Functieverandering, als onderdeel van een vitaal platteland, wordt daarbij specifiek benoemd.

Functieverandering

In het provinciale beleid is functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing mogelijk. Hieronder wordt 'het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied' verstaan, waarbij:

- al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt;
- ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit;
- de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak;
- de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft invulling gekregen in het gemeentelijk beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem', dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.3.3) aan de orde komt.

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik, ook bij functieverandering. Tegelijkertijd wordt in de structuurvisie aangegeven dat functieveranderingen op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005 over het algemeen kleinschalig van aard zullen zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is. Dit geldt ook voor de ontwikkelingen in het onderhavige plan, aangezien het bovengenoemde beleidskader van de gemeente Lochem een uitvloeisel is van deze regionale regelingen en de ontwikkelingen passen binnen dit beleidskader. De Gelderse ladder komt overigens overeen met de rijksladder voor duurzame verstedelijking, welke in paragraaf 3.1.1 aan de orde gekomen is. Derhalve wordt verwezen naar deze paragraaf.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen mogelijk gemaakt. De voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het perceel een nieuwe woning gerealiseerd. Tevens voorziet het plan in een passende landschappelijke inpassing van het perceel zodat de kwaliteit van het ter plaatse aanwezige landschap verhoogd wordt. Deze landschappelijke inpassing is bovendien geborgd door het opstellen van een erfinrichtingsplan dat als bijlage bij de regels van voorliggend bestemmingsplan is gevoegd.

Met het plan verbetert de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit. Gelet hierop draagt het plan bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid van het platteland. Het plan past daarmee binnen het provinciale beleidskader. De functiewijziging naar wonen levert bovendien geen beperkingen op voor de omgeving en omliggende bebouwing en functies. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

Gelet hierop is de herbestemming van het perceel Bouwhuisweg 11 in overeenstemming met het provinciale beleid.

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. Ook van de Omgevingsverordening hebben verschillende actualisatierondes plaatsgevonden, wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018).

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.

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, waarin de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij een nieuwe woning wordt gebouwd in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de voormalige bedrijfswoning in gebruik wordt genomen voor burgerwonen, zijn vooral de aspect 'Wonen' en 'Natuur' van belang. Andere (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening zijn niet in het geding.

Wonen

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

In het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek voor de periode 2015 tot en met 2024 is een woningbouwprogramma opgenomen van 7.640 woningen. Er zijn binnenregionale afspraken gemaakt voor de verdeling van deze woningbouwopgave. Voor de gemeente Lochem betekent dit een aantal van 860 te realiseren woningen. Het college van Gedeputeerde Staten heeft deze afspraken vastgesteld. De nieuw te bouwen woning in het plangebied past binnen dit aantal en daarmee binnen het afsprakenkader.

Natuur

Het omgevingsbeleid voor natuur wordt bepaald door het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO). Het betreft in dit kader een nieuwe benaming voor de Ecologische Hoofdstructuur, waarbij de GNN een vertaling is van de 'EHS-natuur' en GO een vertaling van 'EHS-verbinding' en 'EHS-verweving'. Een deel van het plangebied ligt in de GO, zodat artikel 2.7.2.1 uit de Verordening van toepassing is.

Op gronden binnen het GO mogen geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. Nieuwe kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk indien wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het gebied worden versterkt.

De beoogde functiewijziging, van 'Agrarisch' naar 'Wonen-FAB', heeft betrekking op gronden die tot een voormalige veehouderij behoren. Hoewel een gedeelte van het voormalig agrarisch bouwperceel deel uitmaakt van de GO, ligt de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning evenals de nieuw te bouwen woning (in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) buiten de aangeduide GO. Een significante aantasting van de GO is derhalve niet aan de orde en provinciale belangen zijn niet in het geding zijn. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 5.7 van deze plantoelichting.

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. Verder vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijk afwegingskader voor

onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente. Tot slot is het gemeentelijk beleid voor functieverandering van belang.

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 onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

- *Toekomstvisie Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. Vooral de landschappelijke inpassing vormt hierbij een rol.
- In 2010 is het bestemmingsplan *Buitengebied Lochem 2010* voor de gemeente vastgesteld. Hoewel het beoogde initiatief niet past binnen dit plan vormt het desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

Hoewel voor het plangebied geen specifieke ruimtelijke opgaven gelden, past het voorliggende initiatief wel binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie. Een van de belangrijkste onderwerpen van het ruimtelijke beleid van de gemeente Lochem is immers ruimte geven aan economische dragers van het platteland. In toenemende mate is kleinschalige bedrijvigheid een wezenlijk onderdeel van de plattelandseconomie. Het omzetten van agrarische functie naar een woonfunctie en het behoud van het luchtballonbedrijf past uitstekend binnen dit kader.

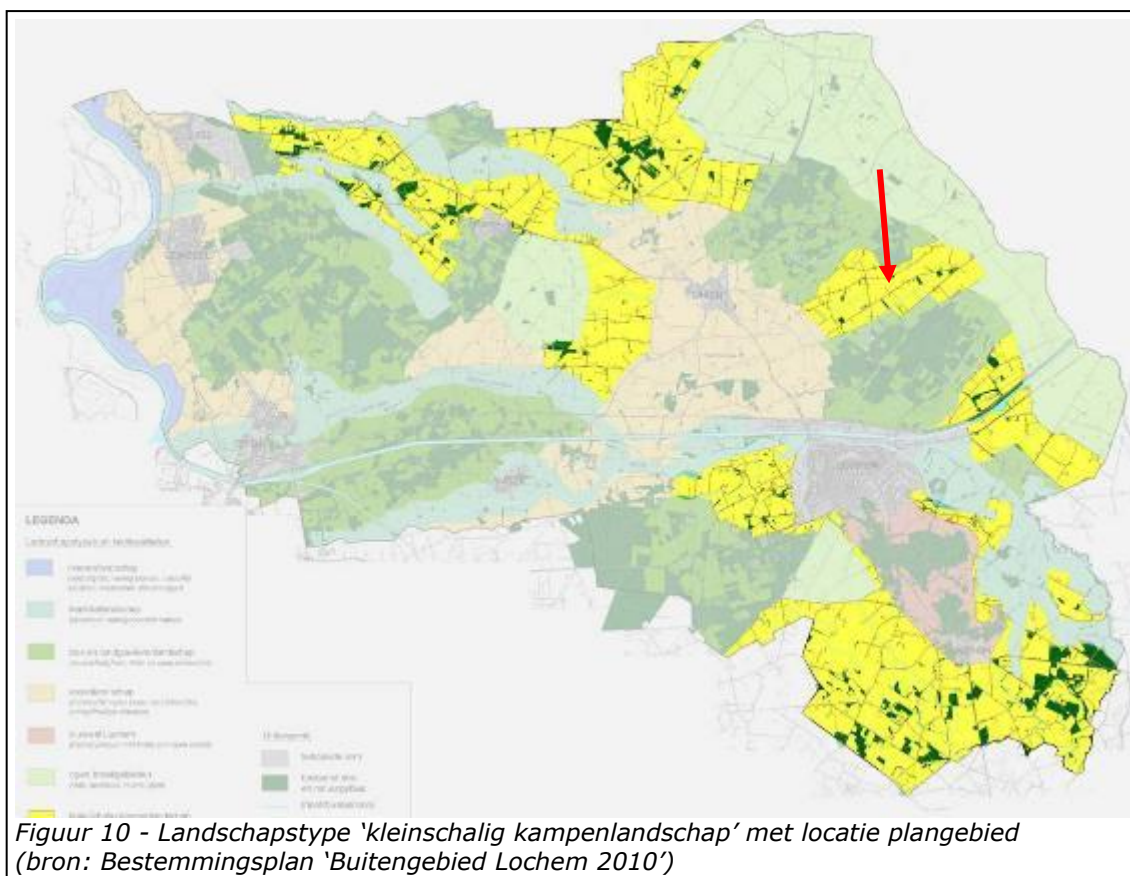
3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten: rivierenlandschap, beekdallandschap, bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'kleinschalig kampenlandschap' (zie figuur 10). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van dit type landschap weergegeven.



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Kleinschalig landschap	Houtwallen en hakhoutbosjes
	Microreliëf: eenmansessen en steilranden	Perceelrandbeplanting in patronen
	Houtwallen en hakhoutbosjes	Kamerstructuur
	Grillige wegenstructuur met beplanting	Wegbeplanting
	Vaak verweven met beekdalen	
Bebouwing	Hallehuis en afgeleide hallehuizen (T-boerderijen, Krukhuisen)	Materialen: afstemming op omgeving
	Verspreide bebouwing	Bij voorkeur traditionele dakvormen en materialen
	Jonge en grote boerderijen	
Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Handhaven, versterken traditionele erfbeplanting
	Bomen: eik, beuk, kastanje, linde	

	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	
	Boomgaard voor of naast voorhuis	

*Tabel 1 - Kenmerken van het landschapstype 'kleinschalig kampenlandschap'
(bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')*

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn. Sterker nog, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zorg dragen voor versterking van de aanwezige kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op gebied van landbouw, als wonen en werken en toerisme en recreatie.

De voorgenomen functieverandering van het voormalige agrarische bedrijf aan de Bouwhuisweg 11 te Laren naar wonen past binnen het landschapsbeleid: er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het kampenlandschap. Met het plan blijven immers de bestaande structuurbepalende landschapselementen behouden, zoals de (hout)singel aan de oostkant van het erf en de laanbeplanting bij de (lange) oprit vanaf de Bouwhuisweg. Verder worden nieuwe elementen toegevoegd in de vorm van enkele solitaire bomen op de woonpercelen en een kleinschalige fruitgaard zoals die zijn voorzien in het erfinrichtingsplan dat is opgesteld in het kader van deze ontwikkeling. Door het investeren in nieuwe landschapselementen rondom het erf als onderdeel van het kleinschalig kampenlandschap (ook wel coulisselandschap genoemd) wordt het beeld van Lochem als groene gemeente versterkt en draagt het initiatief bij aan het groene karakter van het buitengebied.

3.3.3 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

Het beleidskader functieverandering (december 2015) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en de zorg voor het landschap centraal staan.

De doelen voor het functieveranderingsbeleid zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

1. Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied door het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied;
2. Het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied, met de volgende subdoelen:
 - Het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening;
 - Het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (Gelders Natuur Netwerk, waterberging en dergelijke) door middel van verevening;
 - Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing;
 - Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

In het beleidskader zijn voorwaarden opgenomen voor toepassing van het functieverandering naar wonen en werken. Daarbij geldt dat regeling voor functieverandering niet alleen geldt voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming.

Ook wordt gestreefd naar minder versterking en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden en uitgangspunten. De belangrijkste worden hieronder opgesomd.

- Om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen dient minimaal 1.000 m² aan vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing gesloopt te worden;
- Vanaf 1.000 m² vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing ontstaat één bouwrecht.
- Bij nieuwbouw van woningen geldt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Om aansluiting te behouden bij het overgrote deel van de bestaande bebouwde omgeving in het buitengebied dient er in principe in één bouwlaag met kap te worden gebouwd.
- Voor de nieuw te bouwen woning (bouwrecht) geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor het hoofdgebouw.
- Bij nieuwbouw van bijgebouwen geldt als uitgangspunt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Hiermee is het bijgebouw architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Om te voorkomen dat teveel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht heeft de gemeente Lochem bepaald dat bij een nieuw te bouwen woning in principe één bijgebouw gerealiseerd mag worden met een oppervlakte van maximaal 75m².

Relatie met plangebied

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Bouwhuisweg 11 past binnen de hierboven gestelde kaders.

Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Bouwhuisweg 11, worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een totale omvang van ruim 1.380 m² gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één vrijstaande woning opgericht (maximaal 600 m³). Bij de nieuw te realiseren woning zal ook een nieuw bijgebouw (max. 75 m²) worden gebouwd.

Daarnaast zal het terrein landschappelijk worden heringericht. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 6 van deze plantoelichting, evenals het erfinpassingsplan dat als bijlage bij de regels van voorliggend bestemmingsplan is gevoegd.

Bovendien sluit de herbestemming van het perceel aan bij het doel van het functieveranderingsbeleid om de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland te behouden en te verbeteren. Het hergebruik van de bestaande bebouwing (voormalige agrarische bedrijfswoning) en de renovatie van de te behouden ballonloods leidt ook tot duurzaam ruimtegebruik.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

De beoogde ontwikkeling is kort te beschrijven. De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Bouwhuisweg 11 te Laren zijn beëindigd en de eigenaar wenst het agrarisch bouwperceel te wijzigen naar de bestemming 'Wonen - FAB'. Als onderdeel van de functiewijziging worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en in ruil daarvoor zal één nieuwe woning worden gerealiseerd op het perceel. De bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd als (burger)woning. Ditzelfde geldt voor de aanwezige ballonloods op het perceel, als onderdeel van het momenteel aanwezige bedrijf in luchtballonvaart (Excellent Ballooning). De bedoeling is dat dit bedrijf ook na de herinrichting van het terrein aanwezig blijft, waarbij het betreffende gebouw na renovatie tevens dienst gaat doen als Bed & Breakfast. In dit kader zal de aanwezige bovengrondse propaanopslagtank als onderdeel van het ballonvaartbedrijf worden verplaatst naar de zuidoostelijke hoek van het erf, binnen de houtsingel. Hiermee ontstaat voldoende afstand tot de op het erf aanwezige en beoogde woonfuncties. In figuur 11 is het bijbehorende erfinrichtingsplan weergegeven.



Figuur 11 – Erfinrichtingsplan Bouwhuisweg 11 Laren (bron: Het Ruiterpad)

Op het perceel is dus een functieverandering beoogd van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen. Tevens zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Doordat de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de verstening per saldo fors afneemt en de landschappelijke inpassing ervoor zorgt dat er nieuwe landschapselementen worden toegevoegd, leidt het plan tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

Het bijgebouw wordt daarmee inpandig bij de nieuwe woning uitgevoerd. Hoewel dit op grond van het huidige FAB-beleid niet past (het bijgebouw dient op grond van dit beleid vrijstaand te worden uitgevoerd, met een minimale afstand van 5 m en een maximale afstand van 25 m tot de woning), is voor onderhavige situatie een uitzondering gemaakt. Reden is dat de FAB-procedure voor het plangebied reeds in 2010 is opgestart, vóór het huidige FAB-beleid.

Behalve de nieuwe woning zal ook bij de bestaande (voormalige) bedrijfswoning een nieuw bijgebouw worden gebouwd. Deze heeft een oppervlak van ca. 150 m² en bestaat uit één laag en een kap.



4.3 Inrichting perceel

Bij de herinrichting van het erf is uitgegaan van gebiedseigen landschapselementen en karakteristieken van het kleinschalig kampenlandschap. Zo blijft de (hout)singel aan de oostkant van het erf gehandhaafd om een stevige ophanging van het erf aan het groen te bieden. Ditzelfde geldt voor de laanbeplanting bij de lange oprit vanaf de Bouwhuisweg.

Verspreid over de nieuwe woonerven worden nieuwe solitaire bomen gepland. Gedacht wordt aan de soorten walnoot, eik, kastanje, groene beuk of linde. Deze bomen geven een verbinding tussen de gebouwen onderling en een verbinding van het erf met het omliggende groen. In het noordwestelijk deel van het erf worden enkele hoogstam fruitbomen aangeplant. Deze nieuwe kleinschalige fruitgaard zorgt voor een betere landschappelijke overgang naar de omliggende agrarische gronden.

4.4 Vertaling in het bestemmingsplan

Het plangebied wordt in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch' en 'Wonen-FAB'.

De bestemming 'Wonen-FAB' komt in de plaats van een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch' en ligt over het gedeelte van het perceel dat als agrarisch bouwvlak aangeduid was en als erf in gebruik is. Binnen de bestemming 'Wonen-FAB' is de bestaande woning aangeduid (specifieke bouwaanduiding - bestaand) én

de nieuw te bouwen woning (vrijstaand). De bouwregels met betrekking tot de toegestane omvang en bijbehorende goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op het gemeentelijke FAB-beleid.

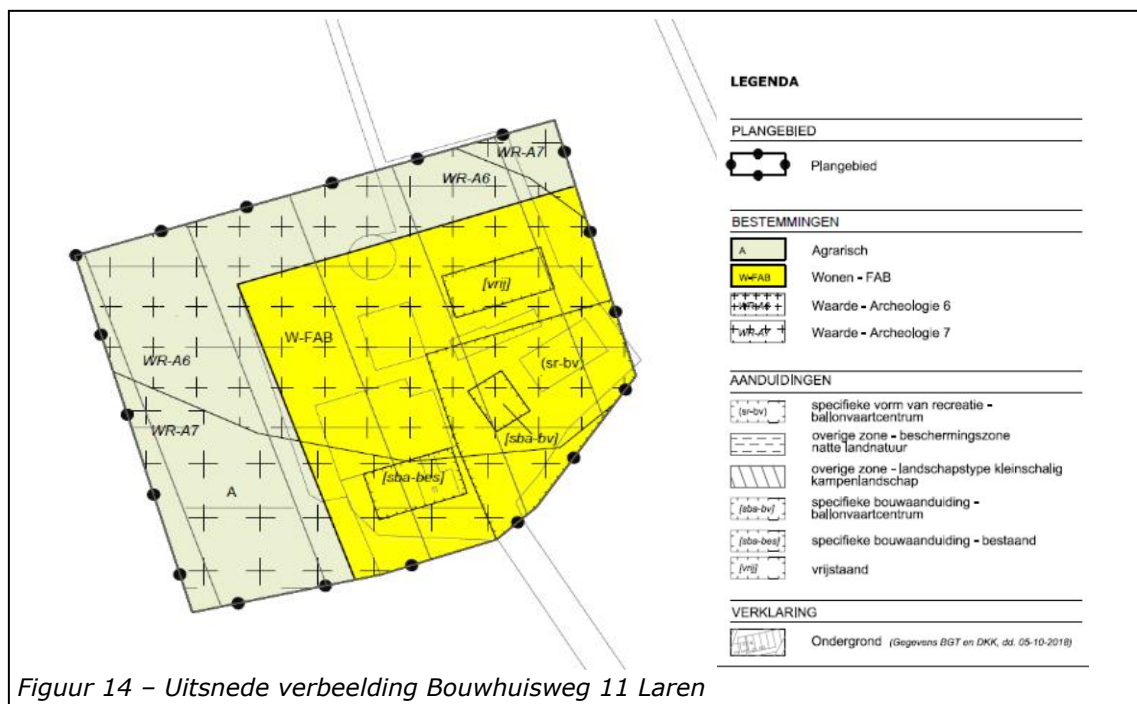
Het zuidoostelijk deel van het erf is vanwege het ballonvaartbedrijf aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - ballonvaartcentrum'. Daarmee is een ballonvaartcentrum met dagrecreatieve activiteiten ook na herinrichting van het perceel toegestaan. De bestaande en te behouden ballonloods is in aanvulling op het FAB-beleid daarbij ook specifiek aangeduid. In de specifieke gebruiksregels is de mogelijkheid voor een bed&breakfast opgenomen.

De gronden ten noorden en westen van het erf behouden de bestemming 'Agrarisch'. Door de herbestemming verdwijnt het volledige agrarisch bouwvlak. Verder zijn voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waarde-Archeologie 7' van toepassing. Deze zijn één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 5.9 uit deze plantoelichting).

Tot slot zijn voor het gehele plangebied de gebiedsaanduidingen 'overige zone - landschapstype kleinschalig kampenlandschap' en 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur' opgenomen, afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De overige geldende gebiedsaanduiding uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', de 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', is *niet* in het voorliggende bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding vooral betrekking heeft op regelingen bij agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat er geen agrarisch bouwvlak in het plangebied meer voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

In de hier onderstaande figuur is de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.



5 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.

5.1 Geluid

5.1.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

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

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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

Tabel 2 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van een gedeelte van het perceel Bouwhuisweg 11 te Laren voor wonen mogelijk, waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning en de bouw van een nieuwe woning op het perceel mogelijk wordt gemaakt. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object.

De nieuwe en bestaande woning zijn gesitueerd in de wettelijke geluidszone van de Bouwhuisweg en de Verwoldseweg. Deze wegen ter hoogte van het een snelheidslimiet van 60 km/uur en hebben op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een geluidszone van 250 meter.

Bestaande woning

De geluidsbelasting van de genoemde wegen op de voormalige agrarische bedrijfswoning hoeft op basis van artikel 76 lid 3 van de Wgh niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh. Dit artikel maakt namelijk een uitzondering voor bestaande woningen die in de zone van een weg aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, dit betreft immers een bestaande woning.

Nieuwe woning

Omdat de genoemde wegen hoofdzakelijk als ontsluitingsweg van een beperkt aantal aanliggende woningen en agrarische bedrijven fungeren, de verkeersintensiteit van deze wegen daardoor laag is en de afstand van de nieuwe woning tot de wegen erg ruim is (meer dan 160 meter tot de Bouwhuisweg en ruim 130 meter tot aan de Verwoldseweg), wordt er ter plaatse van de nieuwe woning geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde verwacht. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van de wegen op deze nieuwe woning wordt daarom niet nodig geacht.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Luchtkwaliteit

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

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/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor 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.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan heeft tot doel om het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning alsmede de bouw van één nieuwe woning op het perceel Bouwhuisweg 11 te Laren mogelijk te maken. Er ontstaat zo één extra woning. Hiermee draagt het plan '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. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 10 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2017). Derhalve zal de realisatie van de extra woning niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

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

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.3.1 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.

5.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Bouwhuisweg 11 voor wonen mogelijk. Wonen is een milieugevoelige functie. In de nabije omgeving van het perceel zijn geen (niet-agrarische) bedrijven gevestigd. Het dichtstbijzijnde niet-agrarisch bedrijf betreft een autosloperij aan de Exelseweg 25 ten zuiden van het plangebied. Dit bedrijf ligt op ruim 400 meter afstand van het plangebied.

Op deze locatie worden werkzaamheden ten behoeve van het renoveren van rieten daken en snoeien, vellen en rooien van bomen uitgevoerd.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is voor het perceel een bestemming 'Bedrijf' opgenomen en is nader beschreven als autosloper/herstelinrichting. Het bedrijf valt daarmee in milieucategorie 3.2 van de VNG publicatie (Autosloperijen: b.o. >1000 m²) en kent een richtafstand van 100 meter tot gevoelige bestemmingen. Gezien de het feit dat beide woningen op ruim 400 meter van het betreffende bedrijf liggen, wordt aan de richtafstand voldaan en doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het gebruik van het perceel Bouwhuisweg 11 voor wonen. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

5.4 Geur

5.4.1 Algemeen

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 3.

		Concentratie- gebied	Niet-concentratie- gebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel 3 - Geldende waarden / afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object.

Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

5.4.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning én een nieuwe burgerwoning mogelijk op het perceel Bouwhuisweg 11 te Laren. Deze woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom.

Tussen beide woningen aan de Bouwhuisweg 11 (waarvan de voormalige bedrijfswoning deel uitmaakte van een veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd) en een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij is gesitueerd aan de Bouwhuisweg 16/16A. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op ca. 235 meter ten zuidoosten van het voorliggende plangebied.

Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied de geurnormen niet worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door het plan.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 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);

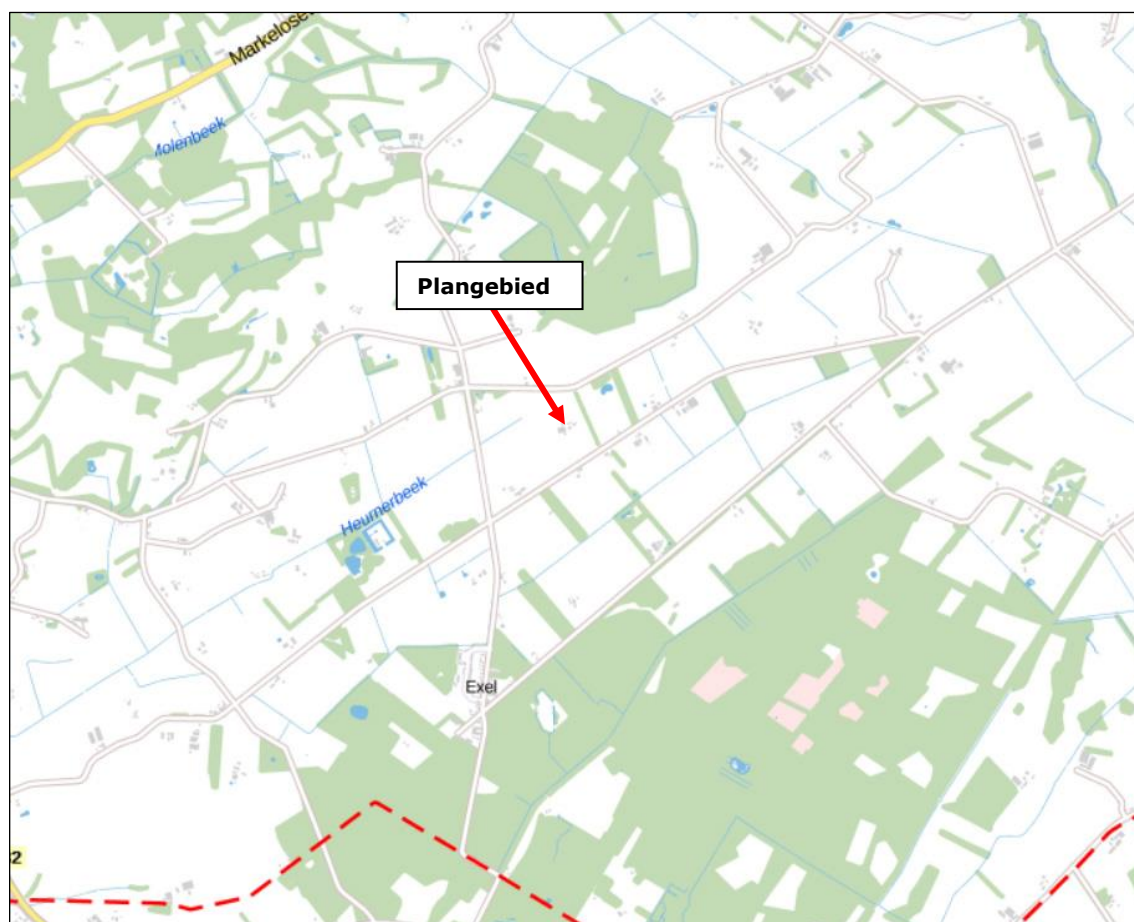
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

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;



Figuur 15 – Uitsnede risicokaart, met daarin aangegeven de risicobronnen in relatie tot het plangebied (bron: risicokaart.nl)

- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

5.5.2 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 15 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. Wel is er binnen het plangebied een risicovolle opslag aanwezig. Het betreft een bovengrondse propaanopslagtank als onderdeel van het bestaande ballonvaartbedrijf. Hierover wordt het volgende opgemerkt.

Regelgeving propaantanks en veiligheidsafstanden

In paragraaf 3.4.1 van het Activiteitenbesluit en de bijbehorende regeling zijn eisen opgenomen over de opslag van propaan in tanks. Deze paragraaf is van toepassing op propaanopslag als:

- het gaat om maximaal twee tanks;
- de tanks elk een inhoud hebben van maximaal 13 m³;
- propaan alleen als gas wordt onttrokken (behalve bij leegmaken voor verplaatsen)

Voor propaantanks die niet onder het Activiteitenbesluit vallen worden de externe veiligheidsafstanden in de omgevingsvergunning vastgelegd. Voor propaantanks met een inhoud groter dan 13 m³ is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het uitgangspunt.

In onderstaande tabel zijn de aan te houden afstanden van

- een opslagtank met propaan,
- het vulpunt van een opslagtank met propaan en
- de opstelplaats van de tankwagen

tot buiten de inrichting gelegen (beperkt)kwetsbare objecten opgenomen:

Inhoud tank	Bevoorrading ≤ 5 x/jaar	Bevoorrading > 5 x/jaar	gebouw voor minderjarigen, ouderen, zieken of grote aantallen
≤ 5 m ³	10 meter	20 meter	25 meter
> 5 m ³ - ≤ 13 m ³	15 meter	25 meter	50 meter

Tabel 4 - Veiligheidsafstanden propaanopslagtanks (bron: artikel 3.28 Activiteitenbesluit)

Zoals genoemd is binnen het plangebied er als onderdeel van het bestaande ballonvaartbedrijf een propaantank aanwezig. Als onderdeel van de beoogde

herinrichting van het erf wordt deze verplaatst, naar de zuidoostelijke hoek van het erf binnen de houtsingel.

Omdat de betreffende tank een inhoud heeft van maximaal 5 m³ en meer dan 5 keer per jaar wordt bevoorrad, dient een veiligheidsafstand van minimaal 20 meter tot aan de woningen binnen het plangebied aangehouden te worden. Dit geldt ook voor het bestaande gebouw ten behoeve van het ballonvaartcentrum die na de verbouwing ook gebruikt wordt voor bed&breakfast. Met het verplaatsen van de propaanopslagtank naar het zuidoostelijk deel van het plangebied (binnen de houtsingel) wordt hieraan voldaan.

De propaantank vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Omdat het geen bevi-inrichting is, is de propaantank ook niet specifiek op de verbeelding aangegeven.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied of in de directe omgeving ervan (< 1.500 meter) geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

In verband met de beoogde functiewijziging naar wonen en de bijbehorende bouw van een nieuwe woning op een voormalig agrarisch bouwperceel is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. De rapportage is integraal als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

Uit het onderzoek (conform NEN 5740) blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie tot 4,0 m-mv uit zand bestaat. De grondwaterstand is aangetroffen op 2,83 m-mv. Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen afwijkingen waargenomen.

¹ EstInvent BV, Verkennend bodemonderzoek Bouwhuisweg 11 te Laren (Gld), 8 oktober 2018 (projectnr: 1010918)

Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de boven- alsook ondergrond geen verhoogde concentraties zijn aangetoond boven de achtergrondwaarde voor de geanalyseerde parameters. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium vastgesteld. Echter, van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

Geconcludeerd wordt dat er geen aanleiding is tot aanvullend onderzoek en er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen bij de beoogde functiewijziging.

5.7 Water

5.7.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

5.7.2 Beleidskader

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

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen 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.

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een functiewijziging beoogd waarbij een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Deze nieuwe woning komt echter in de plaats van een aanzienlijke hoeveelheid voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die wordt gesloopt, in totaal ruim 1.380 m². Derhalve neemt de oppervlakte aan verharding niet toe, maar juist af. Ditzelfde geldt voor het afvalwater, ook dat neemt niet toe.

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning. Derhalve zijn er voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als waterbergingsgebied. De planlocatie ligt op grond van het geldende bestemmingsplan wel in een zone die is aangewezen als beschermingszone voor natte landnatuur. De gebiedsaanduiding 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur' is in dit kader overgenomen. Dit betekent dat ter plaatse van deze gebiedsaanduiding het beleid gericht is op de

instandhouding van natte natuur en dat bij het toepassen van afwijkingsbevoegdheden en verlenen van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken aan dit beleidsuitgangspunt wordt getoetst. Op deze wijze wordt de natte landnatuur ook op planologisch wijze zoveel mogelijk beschermd.

Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden. Het plangebied ligt in een gebied met overwegend grondwatertrap V en de bodem bestaat uit zwaklemig fijn zand (bron: bodemdata.nl). Dit betekent dat er voldoende mogelijkheden zijn voor infiltratie van het hemelwater dat op het dak van de nieuwe woning neerkomt. Het hemelwater zal daarmee gescheiden blijven van het huishoudelijk afvalwater. De wijze van hemelwaterafvoer bij de voormalige bedrijfswoning, die nu in gebruik wordt genomen als burgerwoning, wijzigt niet.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woning zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. De woning kan hierop worden aangesloten. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De afvoer van het huishoudelijk afvalwater vanuit de voormalige agrarische bedrijfswoning verandert niet.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2

Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Tabel 5 - Watertoetstabel

5.7.4 Conclusie

De bouw van de nieuwe woningen in het plangebied hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8 Ecologie

5.8.1 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 Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkeling op het perceel aan de Bouwhuisweg op de natuur, is door ecologisch adviesbureau Foreest Groen Consult onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan flora en fauna. De rapportage² met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna (samengevat) weergegeven.

Soortenbescherming

Flora

Bij de veldinspectie zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen op het erf. Het erf is grotendeels verhard en wordt intensief onderhouden. In de directe omgeving zijn ook geen beschermde plantensoorten aanwezig.

Zoogdieren

Er zijn twee vrijgestelde soorten (konijn en veldmuis) waargenomen. Ook andere, door de provincie vrijgestelde soorten, kunnen voorkomen. De beplantingen rondom de gebouwen zijn van belang voor de bunzing, een niet-vrijgestelde soort, die kan voorkomen. Bij de plannen worden de stroken beplanting aan de oost- en zuidzijde van het plangebied gespaard. De beplanting wordt versterkt. De plannen hebben daardoor geen invloed op de eventuele aanwezigheid van de bunzing. De Wnb wordt voor de soortgroep zoogdieren niet overtreden als de bestaande erfbeplanting niet wordt aangetast. Nader onderzoek is onder deze voorwaarde niet noodzakelijk.

² Foreest Groen Consult, 'Quickscan flora en fauna Bouwhuisweg 11, Laren', 8 maart 2019

Broedvogels

Op en rond het erf zijn meerdere soorten broedvogels aangetroffen. In de broedperiode zijn alle vogelnesten beschermd. De te slopen gebouwen zijn van geen belang voor deze soorten. Ook blijven de beplantingen intact. Dit geldt ook voor de buizerd.

De steenuil heeft een nestkast in een beuk. Deze boom staat in de tuin van de bestaande woning en blijft behouden. De steenuilen kast bevindt zich op ongeveer 5 meter afstand van de te slopen loopstal. De sloop kan hierdoor onbedoeld een verstoring geven in de kast. Om dit te voorkomen moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld.

De nieuwe situatie geeft een verbetering van de leefomstandigheden van de steenuil. De beplantingen worden versterkt en er komt een boomgaard die voedsel voor de steenuil kan opleveren.

De Wnb wordt voor de soortgroep broedvogels niet overtreden als er buiten de broedperiode wordt gesloopt. Nader onderzoek is onder deze conditie niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Alle gebouwen zijn nauwkeurig nagezocht op mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen. In de te slopen gebouwen zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. De grote walnoot nabij de ballonneloods is in potentie geschikt voor vleermuizen. De Wnb wordt voor de soortgroep vleermuizen voor wat betreft verblijfplaatsen echter niet overtreden zolang de grote walnoot behouden blijft. Nader onderzoek is onder deze conditie niet noodzakelijk.

Ook vormt het plangebied geen essentieel onderdeel van een verblijfplaats, en daarmee foerageergebied. Verder vormt het plangebied met zekerheid geen onderdeel van een vliegroute.

Overige fauna

Voor de overige beschouwde fauna (amfibieën, reptielen, ongeverwelden en vissen) ontbreken geschikte omstandigheden.

Onderdeel	Overtreding Wet natuurbescherming	Nader onderzoek	Periode	Mitigatie
Flora	Nee	Nee		
Zoogdieren	Ja, indien de landschappelijke beplanting wordt aangetast	Ja, indien de landschappelijke beplanting wordt aangetast	6 weken maart-augustus naar aanwezigheid van bunzing	Niet aantasten van de landschappelijke beplanting, opstellen ecologisch werkprotocol
Amfibieën	Nee	Nee		
Reptielen	Nee	Nee		
Ongewervelden	Nee	Nee		
Broedvogels	Ja, bij slopen in de broedperiode	Ja, indien wordt gesloopt in de broedperiode		Opstellen ecologisch werkprotocol voor de steenuil.
Vissen	N.V.T.	N.V.T.		
Vleermuizen	Ja, indien de grote walnoot wordt verwijderd.	Ja, indien de grote walnoot wordt verwijderd is onderzoek naar verblijfplaatsen noodzakelijk.	Jaarrond onderzoek conform het vleermuis protocol 2017	Behouden van de grote walnoot.

Tabel 6 – Samenvatting soortbescherming m.b.t. de locatie Bouwhuisweg 11 Laren (bron: Foreest Groen Consult)

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de Natura 2000-gebieden en op ruime afstand tot deze gebieden. Van een externe werking zal geen sprake zijn indien de locatie als wonen of kleine bedrijvigheid wordt bestemd.

Het plangebied ligt buiten de GNN en GO-zones. De kernkwaliteiten zijn niet van toepassing op dit gebied.

5.8.3 Conclusie

Op het erf zijn mogelijk twee soorten (de steenmarter en steenuil) aanwezig die beschermd zijn maar waarop de plannen geen directe invloed hebben mits deze zorgvuldig worden uitgevoerd. Door het opstellen van een ecologisch werkprotocol wordt dit zorgvuldige werken geborgd en controleerbaar gemaakt.

Omdat er verder als onderdeel van de planontwikkeling op het perceel Bouwhuisweg 11 in Laren belangrijke beplantingen op het terrein intact blijven die van belang is voor beschermde soorten, is er verder geen ontheffing van de Wnb nodig. Met andere woorden, het aspect ecologie staat niet in de weg aan de voortgang van deze bestemmingsplanprocedure.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting

bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

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

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

Op 1 juli 2016 is de 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

Voor het plangebied zijn categorie 6 en categorie 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting

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. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek)

Categorie 7: Lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Vertaling in bestemmingsplan

De nieuwbouw van de vrijstaande woning (met bijgebouw), alsook het beoogde nieuwe bijgebouw achter de bestaande voormalige bedrijfswoning, vinden plaats binnen Categorie 6.

Gezien de oppervlakte van deze gebouwen (gezamenlijk maximaal ca. 300 m²) blijven de bijbehorende grondwerkzaamheden ruimschoots onder de 'grens' van 1.000 m² waarvoor archeologisch onderzoek nodig is. Bovendien wordt het nieuwe bijgebouw op dezelfde locatie gesitueerd die momenteel ook bebouwd is. Omdat de gronden daardoor al geroerd zijn wordt aangenomen dat de kans op de aanwezigheid van archeologische sporen klein is.

Desalniettemin zullen de bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel vertaald worden middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' (middelmattige archeologische verwachting) en 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting). De situering van de gebieden en bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Deze dubbelbestemmingen betreffen in het kader van voorliggende plan dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige groundbewerkingen.

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

5.9.2 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 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.

5.10.2 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.

De cultuurhistorische waarden die verbonden zijn aan het kleinschalig kampenlandschap, zullen door het plan niet worden aangetast. Dit omdat de hoeveelheid bebouwing per saldo afneemt en de bouw van de nieuwe woning gepaard gaat met de realisatie van landschappelijke inpassing die passend is bij dit landschapstype.

5.10.3 Conclusie

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

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Regelgeving

De 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 mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

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

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

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

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

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

5.11.1 Beoordeling plan

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;

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

Omdat het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 1 extra woning (met de ingebruikname van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, neemt het aantal woningen niet toe) valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

In hoofdstuk 5 van de toelichting zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht met bijbehorende rapportages, op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Het onderzoek in hoofdstuk 5 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.

5.11.2 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure nodig.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.1.1 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.

6.1.2 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 'Bouwhuisweg 11 Laren' is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

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

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

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

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

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

6.2.2 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).

6.3 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 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak behoorden, maar die niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie. Deze gronden zullen de bestemming agrarisch behouden.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de aanduiding 'overige zone - landschapstype kleinschalig kampenlandschap' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduiding komt terug in het vergunningstelsel.

Artikel 4 Wonen-FAB

Het deel van het perceel Bouwhuisweg 11 te Laren dat gebruikt zal gaan worden voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen - FAB' gekregen. Dit betreft dus de gronden waarop de voormalige bedrijfswoning is gesitueerd en de direct daaromheen gelegen gronden die tot het erf/tuin gaan behoren. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoning en de nieuw te bouwen woning.

Voor de bestaande woning is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen. Ter plaatse is maximaal één woning toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

De locatie van de nieuw te bouwen woning is binnen deze bestemming voorzien van de aanduiding 'vrijstaand'. Ter plaatse van deze aanduiding is één woning toegestaan, waarvan de inhoud niet groter mag zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Deze maatvoering is afgestemd op het gemeentelijk FAB-beleid.

Bij beide woningen mogen bijgebouwen worden opgericht. De afstand tot de woning mag echter niet meer bedragen dan 25 meter. Dit om ongewenste verspreiding van gebouwen tegen te gaan. De oppervlakte aan bijgebouwen mag bij de nieuwe woning niet meer dan 75 m² bedragen. Bij de bestaande woning bedraagt deze oppervlakte in totaal 150 m². De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter. Het zuidoostelijk deel van het erf is vanwege het bestaande ballonvaartbedrijf aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - ballonvaartcentrum'. Daarmee is een ballonvaartcentrum met dagrecreatieve activiteiten ook na herinrichting van het perceel toegestaan. De bestaande en te behouden ballonloods is in aanvulling op het FAB-beleid daarbij ook specifiek aangeduid. In de specifieke gebruiksregels is de mogelijkheid voor een bed&breakfast opgenomen, ook in de ballonloods.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruiken van de nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning te worden aangelegd. Het doen van een gereedmelding is een verplichting (op grond van artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit) die gekoppeld is aan een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 5 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 middelmatige 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 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m².

Artikel 6 Waarde-Archeologie 7

De voor 'Waarde-Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 6', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m².

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het verleden vergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 9 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 10 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' en 'overige zone – beschermingszone natte landnatuur'. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moet deze aanduiding in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduiding is ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en is van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden als onderdeel van de bestemming 'Agrarisch'.

Artikel 11 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 12 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 13 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 14 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel Bouwhuisweg 11 te Laren naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal in gebruik genomen worden als burgerwoning en er wordt één nieuwe woning gebouwd in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De gemeente Lochem zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin onder meer afspraken zullen worden vastgelegd inzake het kostenverhaal. Vanwege deze overeenkomst is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan betreft bovendien een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 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.

7.2.2 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 een ieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Bouwhuisweg 11 Laren' van 29 augustus 2019 tot en met 9 oktober 2019 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.