

GEMEENTE LOCHEM

WIJZIGINGSPLAN

Bieldersteeg 11 Laren

(behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010)

Opdrachtnummer	: 08.216
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buBielderst11La-WP41
Datum	: maart 2013
Versie	: 02
Auteurs	: <i>m</i> RO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 9 april 2013

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	11
3	BELEIDSKADER	13
4	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID EN AFWIJKING.....	15
4.1	WIJZIGING VAN DE BOUWKAVEL	15
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	17
5.1	ACTIVITEITENBESLUIT	17
5.2	WET AMMONIAK EEN VEEHOUDERIJ	18
5.3	ECOLOGIE	18
5.4	ARCHEOLOGIE	19
5.5	WATER	20
6	JURIDISCHE ASPECTEN	23
6.1	ALGEMEEN	23
6.2	VERBEELDING.....	23
6.3	REGELS.....	23
7	UITVOERBAARHEID	25
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	25

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan betreft een wijziging van het agrarisch bouwperceel op het adres Bieldersteeg 11 in Laren. Op de genoemde locatie is een agrarisch bedrijf aanwezig, i.c. een nertsenfarm.

In verband met gewijzigde milieuwetgeving met betrekking tot de opslag van mest, is het bedrijf voornemens de huidige mestopslag te verplaatsen. Hiervoor is een vormwijziging van de bouwkevel nodig.

Op 7 december 2010 heeft de gemeenteraad van Lochem het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vastgesteld.

De gronden aan de Bieldersteeg 11 waarop betreffend bedrijf aanwezig is, hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' gekregen en is voorzien van een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – pelsdierhouderij'.

In de regels behorende bij de bestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' heeft het college volgens artikel 3.7.5 van het bestemmingsplan de bevoegdheid om de vorm van het agrarisch bouwvlak te wijzigen middels een wijzigingsplan.

Onderhavig wijzigingsplan beoogt de vormverandering van het agrarisch bouwperceel Bieldersteeg 11 mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt noordwestelijk van de kern Laren, aan de zuidzijde van de Bieldersteeg. Op het perceel is een nertsenfarm aanwezig.

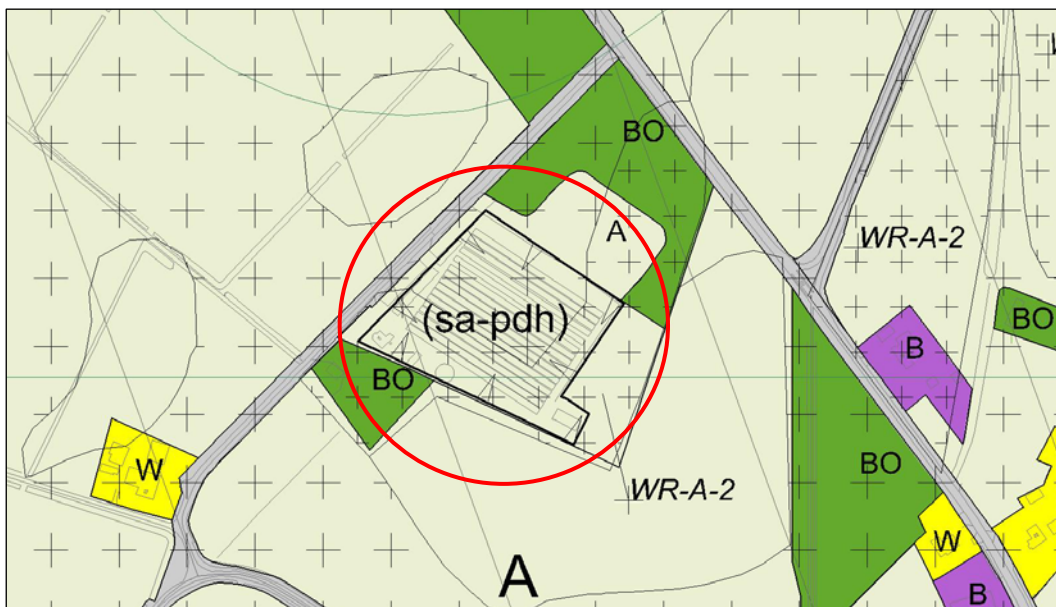
In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied op de luchtfoto
(bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals genoemd maakt het plangebied van voorliggend wijzigingsplan deel uit van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (d.d. 7 december 2010, Identificatienummer NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41), ook wel het 'moederplan' genoemd.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', met aanduiding van het plangebied (bron: Gemeente Lochem)

De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de bijbehorende regels. Het bouwvlak heeft ter plaatste de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij'. Daarmee zijn de gronden bestemd voor een agrarisch bedrijf die pelsdieren houdt.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een vormaanpassing van het bouwvlak opgenomen. De vormwijziging is mogelijk als voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals genoemd in artikel 3.7.5 van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan wordt hierop nader ingegaan.

Op het perceel zijn twee dubbelbestemming en van toepassing: 'Waarde - Archeologie – 2' en 'Waarde - Archeologie – 3'.

In het zuidelijke deel van de bouwkvael, waar de gewenste aanpassing van het bouwvlak zou plaatsvindt, gelden de regels voor 'Waarde - Archeologie – 2'. Deze dubbelbestemming bepaalt o.a. dat het zonder omgevingsvergunning verboden is om bouwwerkzaamheden te verrichte. Uitgezonderd zijn werkzaamheden minder dan 40 cm diep, kleiner dan 500 m² of verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak.

Tevens is een tweetal gebiedsaanduidingen op het perceel van toepassing, te weten 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

De voorgenomen vormverandering van het bouwvlak is niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan, maar vraagt om gebruikmaking van de wijzigingsmogelijkheid.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de voorgenomen wijziging, de toekomstige situatie van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader.

De toetsing van de wijzigingsvoorwaarden komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 kort ingegaan op de milieuhygiënische en planologische verantwoording, ook wel de randvoorwaarden genoemd.

Hoofdstuk 6 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels.

Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische alsook maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Aan de Bieldersteeg 11 te Laren is sprake van een nertsenfokkerij met ca. 4.000 fokteven. In bijgaande figuur is nogmaals de ligging van het gebied, in groter verband aangegeven.



Ligging Bieldersteeg 11 in groter verband

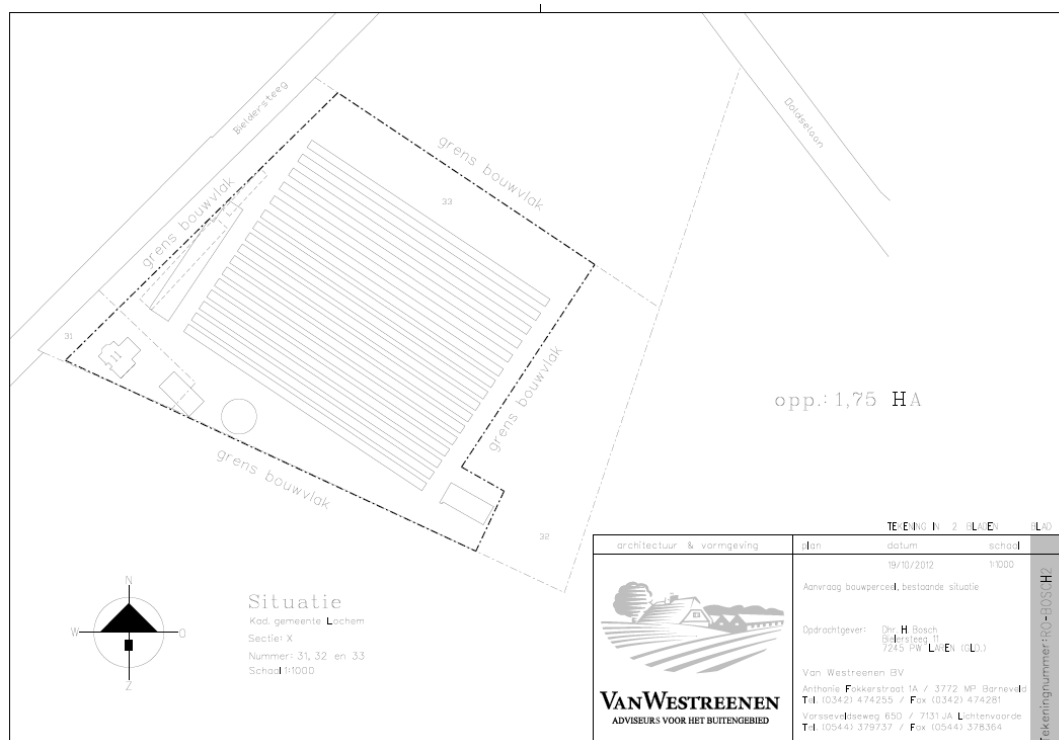
De agrarische bouwkaavel is gesitueerd in een agrarisch gebied, aangeduid als kleinschalig kampenlandschap. Kenmerkend aan dit soort landschapstype is de kleinschaligheid, microreliëf: eenmansessen en steilranden, houtwallen en hakhoutbosjes en de grillige wegenstructuur met beplanting. Vaak is sprake van een verweving met het beekdallandschap. In deze casus is sprake van een verweving met het zuidelijk gelegen beekdallandschap van de Haarbeek/Dortherbeek. Ten noorden van het bedrijf, aan de Ooldselaan, liggen enkele bospercelen. Ook direct ten zuidwesten van het bedrijf is een bosperceel aanwezig.

Rondom het bedrijf is sprake van agrarisch gebied met gemengde functies. Naast agrarische bedrijven, waaronder ook intensieve veehouderijen, zijn er ook een aantal niet-agrarische bedrijven, een camping en enkele woningen in de omgeving aanwezig.

Het agrarisch bouwperceel is een typisch nertsenfokkerijbedrijf, met de kenmerkende huisvesting voor de nertsen in de langwerpige nertsensheds en de bedrijfswoning aan de voorzijde, langs de Bieldersteeg. Aan de zuidwestzijde van het bedrijf is de mestilo gesitueerd. De opslag voor de dunne mest is achter de nertsensheds in de zuidoosthoek van de bouwkaavel gelegen.



Huidige situatie Bieldersteeg 11 (bron: Google Maps)



Huidige inrichting Bieldersteeg 11 (bron: Van Westreenen adviseurs)

2.2 Toekomstige situatie

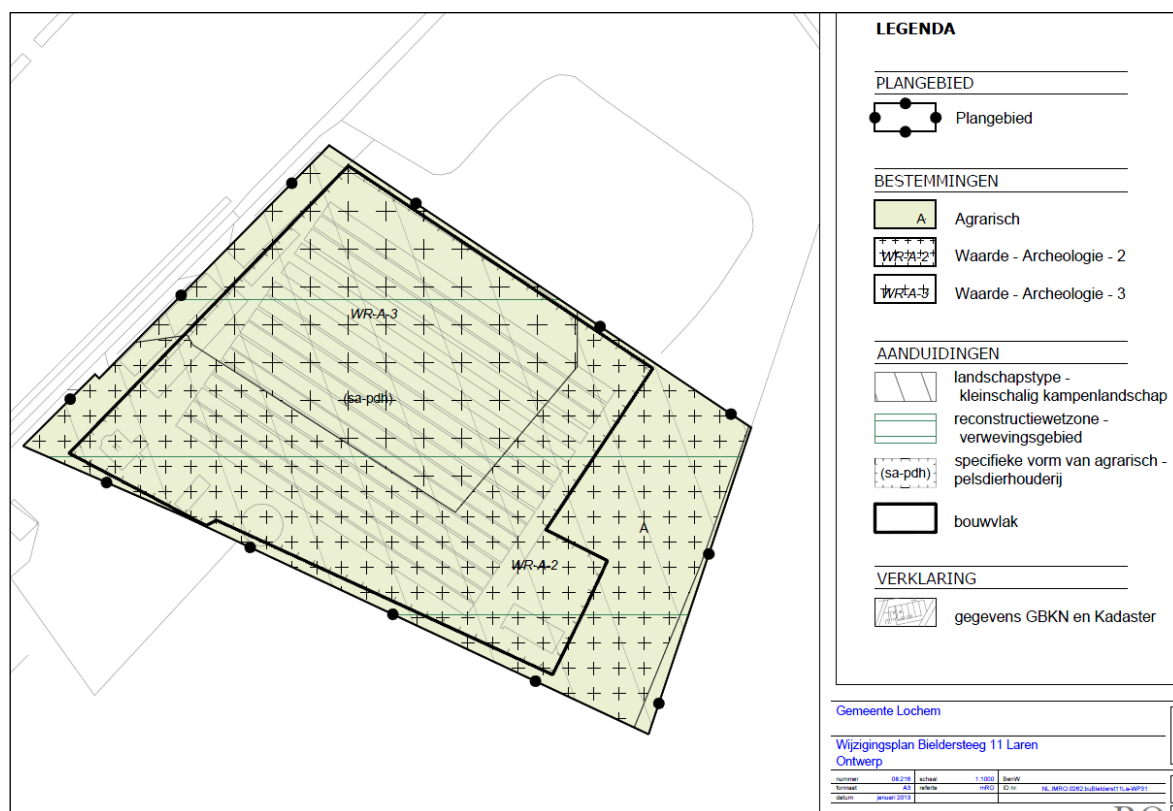
De toekomstige situatie komt voort uit de wettelijke verplichting mestopslag voor een periode van 6 maanden te realiseren. De huidige mestopslag kan daaraan niet voldoen en behoeft uitbreiding.

Voor een efficiënte bedrijfsvoering is het zinvol de fracties dunne en dikke mest op dezelfde locatie te situeren. De fractie dunne mest wordt al naar de achterzijde van het bedrijf afgevoerd, i.c. de oostkant van de agrarische bouwkvael. Door de mestsilo te verplaatsen naar de oostzijde kunnen beide fracties op eenzelfde plek worden opgeslagen.

De verplaatsing betekent evenwel dat de mestsilo buiten het agrarische bouwperceel zou komen te liggen.

Om de verplaatsing mogelijk te maken is daarom een vormwijziging van het agrarisch bouwperceel noodzakelijk.

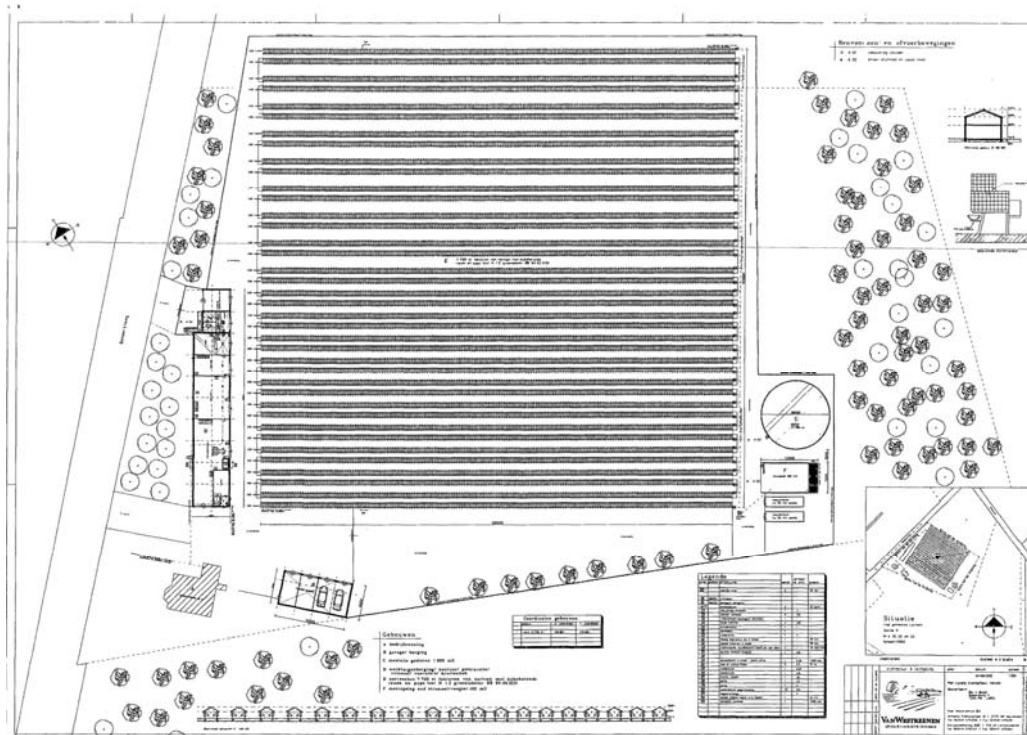
In bijgaande figuur is de gewijzigde bouwkvael weergegeven. De verplaatsing heeft tot gevolg dat de zuidzijde van het agrarisch bouwperceel wordt verkleind en de oostzijde vergroot. De totale omvang van de bouwkvael blijft daarmee op 1,55 ha.



Uitsnede verbeelding wijzigingsplan Bieldersteeg 11

Landschappelijke inpassing

De verplaatsing van de meststilo behoeft geen nadere landschappelijke inpassing. De nieuwe meststilo wordt geheel ingesloten door beplanting. Ter plaatse van de meststilo is nu sprake van enkele struiken.



Beoogde inrichting bouwkaavel (bron: van Westreenen adviseurs)

3 BELEIDSKADER

Hoewel de beleidsmatige afweging ook al heeft plaatsgevonden in het moederplan, wordt specifiek voor het aspect vormwijziging van de bouwkaavel het beleidskader kort aangestipt.

De nertsenfokkerij moet worden gezien als een intensieve veehouderij. Het bedrijf is ook als zodanig aangemerkt in het bestemmingsplan buitengebied 2010.

Het bedrijf is gesitueerd in een verwevingsgebied. Omdat het hier niet gaat om een vergroting van het bedrijf, is feitelijk sprake van een bestending van de bestaande bedrijfsvoering. Het bedrijf is ook niet voornemens om in de toekomst nog uit te breiden.

De vormwijziging zal zeker niet leiden tot een aantasting van het landschapbeeld. De nieuwbouw van de mestlo vindt plaats op een deel van het perceel waar nu sprake is van enige struikbeplanting. Het perceel, en in het bijzonder de nieuwe mestlocatie, is geheel ingesloten door een bosgebied en wordt daarmee prima landschappelijk ingepast.

Met de verplaatsing wordt ook voldaan aan de mestwetgeving, waarin wordt voorgeschreven dat er voldoende capaciteit moet zijn voor de opslag van (dikke fractie) mest voor 6 maanden.

In navolgend hoofdstuk 4 wordt de vormwijziging getoetst op de specifieke voorwaarden die in het moederplan (Buitengebied 2010) zijn opgenomen.

4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID EN AFWIJKING

Het verzoek tot planwijziging dient te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', het zogenaamde moederplan.

4.1 Wijziging van de bouwkael

De vormwijziging van de bouwkael is geregeld in artikel 3.7.5 van het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Specifiek gaat het om de volgende wijzigingsvoorwaarden:

- a. de oppervlakte van het agrarische bouwvlak per saldo gelijk blijft;
- b. de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten zoals beschreven in 40.2 daardoor niet worden aangetast;
- c. niet ter plaatse van de aanduiding 'essen en enken';
- d. niet ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone natte landnatuur';
- e. het woon- en leefklimaat op de aangrenzende gronden daardoor niet wordt aangetast.

Ad a: maximale omvang

De huidige bouwkael is ca. 1,55 ha groot. Na de beoogde vormwijziging bedraagt de oppervlakte van de bouwkael eveneens ca. 1,55 ha. Daarmee blijft de oppervlakte van het agrarische bouwvlak per saldo gelijk. In onderstaande figuur zijn zowel de huidige bouwkael alsook de nieuwe bouwkael weergegeven.



Bouwkael Bieldersteeg 1 te Laren; zowel huidige alsook nieuwe bouwkael (na vormwijziging)

Ad b: landschappelijke kernkwaliteiten

Het plangebied maakt deel uit van een zogenaamd kleinschalig kampenlandschap. Zoals in hoofdstuk 2 al beschreven wordt dit type landschap gekenmerkt door kleinschaligheid, het microreliëf: eenmansessen en steilranden, houtwallen en hakhoutbosjes en de grillige wegenstructuur met beplanting.

Rondom het plangebied is er, naast houtwallen en laanbeplanting, ook een stuk bos aanwezig dat het plangebied in het noorden en oosten omsluit. Ook aan de zuidzijde ligt een klein bosgebiedje dat vanuit het zuidwesten in de bestaande situatie al zorgt dat het plangebied landschappelijk is ingepast. Dit wordt versterkt door de reeds aanwezige laanbeplanting aan de Bieldersteeg, i.c. de westzijde van de bouwka­vel. Alleen aan de zuidoostzijde grenst de bouwka­vel aan een stuk open weiland. Desalniettemin zorgt ook een zuidelijk gelegen houtwal al voor een landschappelijke inpassing ter plaatse. Daarmee heeft de beoogde vormwijziging van de bouwka­vel op de landschappelijke situatie ter plaatse geen enkele invloed.

Geconcludeerd wordt dat het nieuwe gedeelte van het bouwperceel omsloten wordt door reeds aanwezige beplanting. Daarmee wordt de nieuwe mestopslag geheel aan het zicht onttrokken.

Ad c en d: niet ter plaatse van essen en enken en natte natuur

Het plangebied maakt geen deel uit van een es en/of enk, danwel een beschermingszone voor natte landnatuur. Aan deze voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid wordt derhalve voldaan.

Ad e: woon- en leefklimaat aangrenzende gronden

In de directe nabijheid van het bedrijf is geen sprake van woningen of andere bedrijven, die hinder zouden kunnen ondervinden van de beoogde verplaatsing van de mestsilo en de daarbij horende vormwijziging van het agrarisch bouwvlak. De dichtstbijzijnde (burger)woning aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt op een afstand van ca. 200m tot de huidige mestopslag. Na de verplaatsing zal deze afstand ca. 300m bedragen. Voor de woning aan de oostzijde van het plangebied betekent de aanpassing van de bouwka­vel tot gevolg heeft dat de nieuwe mestsilo dicht bij de woning komt. De afstand van 225m (gemeten vanaf de rand van het bouwvlak tot aan de burgerwoning) is echter nog steeds ruim te noemen.

Conclusie

Op basis van de voorgaande toetsing kan worden gesteld dat de beoogde vormwijziging van de agrarische bouwka­vel aan de Bieldersteeg 11 in Laren, voldoet aan de bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden.

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan, wijzigingsplan) verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In het moederplan is hier al uitgebreid aandacht aan besteed.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling aan de Bieldersteeg 11 te Laren dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' voor een aantal aspecten een nadere onderbouwing, c.q. toetsing plaats te vinden. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

De aspecten geluid en externe veiligheid worden hierbij buiten beschouwing gelaten. De verplaatsing van de mestsilo verandert de huidige situatie niet met betrekking tot deze twee aspecten. Ook wat betreft de bodem kan geconcludeerd worden dat dit aspect niet van toepassing is. Een mestsilo is immers geen gevoelige functie zodat bodemonderzoek niet aan de orde is.

5.1 Activiteitenbesluit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de bestemmingssystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering oplevert voor de directe omgeving.

Zoals genoemd heeft de voorliggende wijzigingsbevoegdheid tot doel om de vorm van het agrarisch bouwvlak te wijzigen, zodat de huidige mestopslag vervangen en verplaatst kan worden. Hiermee kan voldaan worden aan de gewijzigde milieuwetgeving met betrekking tot de opslag van mest. De regelgeving met betrekking tot mestopslag valt sinds 1 januari 2013 van rechtswege onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Het Besluit mestbassins milieubeheer en het Besluit landbouw milieubeheer komen daarmee te vervallen.

In het besluit zijn afstanden tot geurgevoelige objecten opgenomen. De afstand van een mestbassin tot een geurobject wordt bepaald door te meten vanaf de rand van het mestbassin tot een object. De opslag van dunne mest moet, afhankelijk van de capaciteit, plaatsvinden op een afstand van ten minste 50 tot 100 meter van een geurgevoelig object, zoals een burgerwoning.

Wat betreft de gewenste aanpassing van de bouwkaal t.b.v. het vergroten en verplaatsen van de mestopslag wordt het volgende opgemerkt:

- de mestopslag wordt ca. 90m naar de oostkant van de bouwkaal verplaatst;
- de omvang van de mestopslag wordt uitgebreid naar 176m² en 1000m³ opslagcapaciteit;
- de afstand van de nieuwe mestsilo tot aan de dichtstbijzijnde gevoelige objecten, te weten een bedrijfswoning en twee burgerwoning, bedraagt respectievelijk 225m, 270m en 300m.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het verruimen van de bouwvlak t.b.v. de mestilo geen belemmering oplevert voor de omliggende woningen en bedrijfswoningen. De afstand tot aan de dichtstbijzijnde gevoelige objecten bedraagt meer dan 200 meter.

Overigens wordt opgemerkt dat voor de oprichting van de silo, naast het Activiteitenbesluit, nog wel een omgevingsvergunning milieu nodig zal zijn omdat de inrichting zelf (intensieve veehouderij/ nertsenfokkerij) tot een tot een bedrijf categorie C behoort waarop de van de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) van toepassing is.

5.2 Wet ammoniak een veehouderij

Het bedrijf is niet gelegen in een zone van 250 meter rondom een zeer kwetsbaar gebied op grond van de Wet ammoniak en veehouderij (een zogenaamd Wav-gebied). Het dichtstbijzijnde Wav-gebied ligt op ruim 300 meter ten noorden van de Ooldselaan.

Ook vanuit dat opzicht is geen sprake van belemmeringen.

5.3 Ecologie

Ten aanzien van de uitbreiding van het bouwvlak kan het volgende worden opgemerkt:

- De locatie van de geplande uitbreiding bestaat momenteel uit ruig grasland met enkele opgaande struikgewassen. Verder betreft het open grond die gebruikt wordt als tijdelijke opslagruimte behorend bij de inrichting.
- Van het dempen van sloten of het verwijderen van houtopstanden is geen sprake.
- Er bestaat een kans dat verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdiersoorten (zoals konijn en muis) verloren gaan. Het aanvragen van een ontheffing voor deze soorten is echter niet aan de orde.
- Alle broedende vogels, de in functie zijnde nesten én de functionele omgeving hiervan zijn beschermd tijdens het broedseizoen (voor de meeste soorten, globaal van maart tot en met juli). Bouwwerkzaamheden dienen te worden gezien als een voor(weide)vogels verstoring activiteit op het moment dat zij op de locatie broeden. Voorwaarde is daarom dat de bouw (inclusief voorbereidende werkzaamheden) buiten het vogelbroedseizoen dient te worden gestart, of te worden uitgevoerd. De bouw kan ook tijdens het broedseizoen worden gestart, maar alléén als zeker gesteld is dat er geen actieve nesten van broedende vogels aanwezig zijn die verstoord of worden vernietigd.
Er zijn geen bomen op locatie aanwezig en voor weidevogels is het open stuk te klein en staat niet in verbinding met open weidegrond. Er zijn dan ook geen broedvogels te verwachten en een verstoring is niet aan de orde.

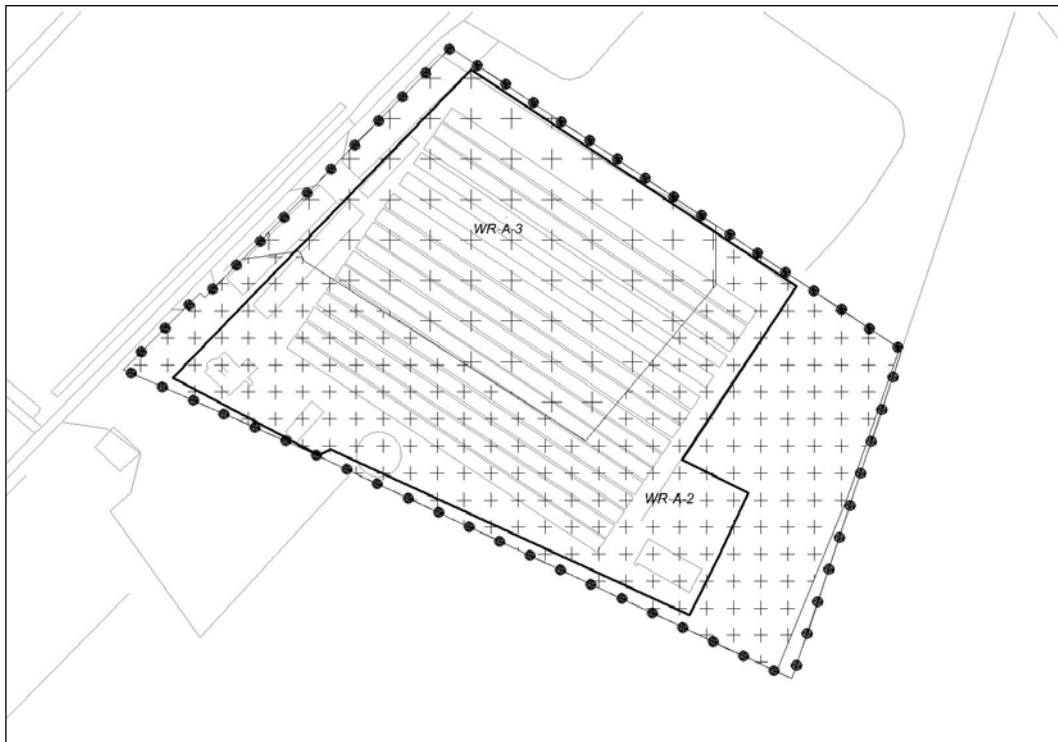
Met betrekking tot de gewenste uitbreiding kan worden geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat er een significantie aantasting, c.q. verstoring, van de flora en fauna plaatsvindt.

Wat betreft de gebiedsbescherming wordt het volgende opgemerkt. De afstand van de planlocatie tot aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bedraagt circa 1000 meter. Gezien de afstand en de aard van de gewenste herinrichting van de bouwkegel, zijn negatieve effecten op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) uit te sluiten. Daarbij wordt opgemerkt dat het bedrijf niet gaat uitbreiden in dierenverblijven of dierenaantallen, het gaat enkel om de verplaatsing van een meststalo.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen werkzaamheden in het projectgebied vanuit het aspect 'gebiedsbescherming' geen negatieve effecten hebben.

5.4 Archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg, is het verplicht om de archeologische waarden bij ruimtelijke planvorming te betrekken, met name bij plannen waarbij bodemwerkzaamheden worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om het bekende en nog niet bekende bodemarchief. Uitgangspunt hierbij is dat de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden blijven en niet worden aangetast.



Plangebied Bieldersteeg11 met bouwkegel en de dubbelbestemming Archeologie

Het totale plangebied ligt in een zone met een archeologische verwachting. Zoals op bijgaande figuur is te zien betreft het een tweetal zones met archeologische verwachting, te weten 'Waarde - Archeologie-2' en 'Waarde -

Archeologie–2'. De beoogde uitbreiding van het bouwvlak valt geheel in de zone met archeologische verwachting 'Waarde 2'.

Binnen deze zone geldt dat het zonder omgevingsvergunning verboden is om bouwwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden minder dan 40 cm diep, kleiner dan 500 m² of verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak.

De uitbreiding van het bouwvlak aan de zuidoostkant is ca. 500m². De op te richten mestsilo bedraagt echter ca. 250m², waardoor de beoogde nieuwbouw onder de 'vrijstellingsnorm' van 500 m² valt. De beoogde planontwikkeling is daarmee gevrijwaard van een onderzoeksverplichting met betrekking tot het aspect archeologie.

Geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is tot het doen van archeologisch onderzoek in het plangebied. Wel blijft de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten van kracht.

5.5 Water

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer opnieuw afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld, waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

THEMA	Toetsvraag	Relevant?
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	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
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook maakt het plangebied geen deel uit van beschermingsgebieden (grondwater, natte landnatuur, etc.).

Als gevolg van de beoogde verplaatsing van de mestsilo wordt de vorm van het bouwvlak gewijzigd. De totale oppervlakte van het bouwvlak (ca. 1,55 hectare) blijft gelijk.

Ook het bebouwd oppervlak blijft nagenoeg gelijk omdat het een verplaatsing van een bestaand bouwwerk, een mestsilo, betreft. De silo op de huidige locatie wordt gesloopt. De omvang van de nieuwe mestsilo is ca. 170 m² groter. Aangenomen wordt dat deze beperkte toename geen significante gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse heeft.

Conclusie

De plannen zijn niet strijdig met de wet- en regelgeving rond het thema water. Het wijzigingsplan heeft in beginsel geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor het de vormverandering van het bouwvlak behorend bij een agrarisch bouwperceel, zoals opgenomen in artikel 3.7.5 uit het moederplan.

De wijziging heeft alleen betrekking op het perceel Bieldersteeg 11 te Laren dat als een 'compleet samenhangend gebied' is opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Omdat het moederplan na 1 januari 2010 is vastgesteld, gelden bovendien de landelijke RO-standaarden (2008) en moet het wijzigingsplan eveneens digitaal beschikbaar worden gesteld.

Het voorliggende wijzigingsplan 'Bieldersteeg 11 Laren' voldoet aan deze digitale verplichting.

6.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet uitsluitend in een vormwijziging van het agrarisch bouwvlak op de verbeelding. De totale oppervlakte blijft daarbij gelijk.

Hierdoor wordt de verplaatsing van de mestsilo naar de achterzijde (i.c. oostzijde) van het bouwperceel planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

De onderliggende bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie -2' en 'Waarde – Archeologie -3', alsook de gebiedsaanduidingen 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn overgenomen uit het moederplan en blijven onverkort van toepassing.

6.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken en is, evenals het moederplan, afgestemd op de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2008' (SVBP2008):

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, waarbij verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan.

In hoofdstuk 2 wordt verwezen naar de bestemming 'Agrarisch', 'Waarde – Archeologie -2' en 'Waarde – Archeologie -3' (respectievelijk artikel 3, artikel 32 en artikel 33 uit het moederplan). Deze zijn, voor zover relevant, één op één van toepassing.

In hoofdstuk 3 worden algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels opgenomen. Omdat deze eveneens identiek zijn aan het moederplan, wordt hier naar verwezen.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Ook hier wordt een verwijzing gemaakt naar het moederplan, waarbij in de slotregel uiteraard de naam van het onderliggende wijzigingsplan is aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De verplaatsing van de mestsilo heeft geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente Lochem. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. 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 ontwerp 'Wijzigingsplan Bieldersteeg 11 Laren' vanaf 7 februari 2013 tot en met 20 maart 2013 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende wijzigingsplan is dan ook ongewijzigd door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.