

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

DEVENTERWEG 94-94A, LAREN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.273
IDnr. : NL.IMRO.0262.buDeventerweg94La-BP41
Datum : februari 2016
Versie : v2
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 18 april 2016

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 SITUATIE.....	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	19
4.1	Toekomstige situatie.....	19
4.2	Herziening bestemmingsplan Buitengebied en toetsing wijzigingsbepalingen bestemmingsplan Buitengebied 2010	22
5	RANDVOORWAARDEN - OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	Inleiding.....	25
5.2	Geluid.....	25
5.3	Luchtkwaliteit	27
5.4	Geur.....	28
5.5	Externe veiligheid.....	30
5.6	Bodem	31
5.7	Water	33
5.8	Ecologie	36
5.9	Archeologie	37
5.10	Cultuurhistorie	39
5.11	Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)	40
6	JURIDISCHE ASPECTEN.....	41
6.1	Algemeen.....	41
6.2	Opbouw regels en verbeelding	42
6.3	Artikelgewijze toelichting.....	43
7	UITVOERBAARHEID.....	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47
1.	Alcedo bv, 'Akoestisch onderzoek woning aan de Deventerweg 94 te Laren', 11 december 2015;	
2.	Van der Poel Milieu Advies BV, 'Verkennd bodemonderzoek Deventerweg 94 Laren Gld.', december 2015	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan vormt een beoogde vormwijziging van het agrarisch bouwperceel Deventerweg 94-94a in Laren. Het bestaande melkveehouderijbedrijf wenst een vormwijziging om beter op de toekomst voorbereid te zijn. De vormwijziging maakt de sloop en herbouw van de bestaande tweede bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bouwperceel mogelijk alsmede een doelmatiger en toekomstbestendiger agrarische bedrijfsvoering.

De beoogde vormwijziging is onder voorwaarden mogelijk binnen de planregeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. In dit plan is hiervoor een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen, als bedoeld in artikel 3.7.3 van de regels. Echter, de vormwijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'enken en essen'. Het noordelijke deel van het plangebied Deventerweg 94-94a ligt in voornoemde aanduiding. Dit is de reden dat gekozen is voor een nieuw bestemmingsplan, dat echter wel gestoeld is op het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Met dit bestemmingsplan wordt de beoogde vormwijziging en herbouw van de tweede bedrijfswoning planologisch mogelijk gemaakt. Hiermee wordt zoveel mogelijk aangesloten op de wijzigingsbevoegdheid voor vormwijziging.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Deventerweg 94-94a is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, aan de provinciale weg N339, tussen de kernen Laren en Harfsen. De directe omgeving bestaat uit overwegend agrarisch gebied, waarin de landbouwgronden en agrarische bedrijven zijn gesitueerd. Het perceel

Deventerweg 94-94a is in gebruik als agrarisch melkveehouderij bedrijf, met twee bedrijfswoningen. De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuren weergegeven.



Ligging plangebied (bron: Bingmaps)



Ligging en begrenzing plangebied (bron: Bingmaps)

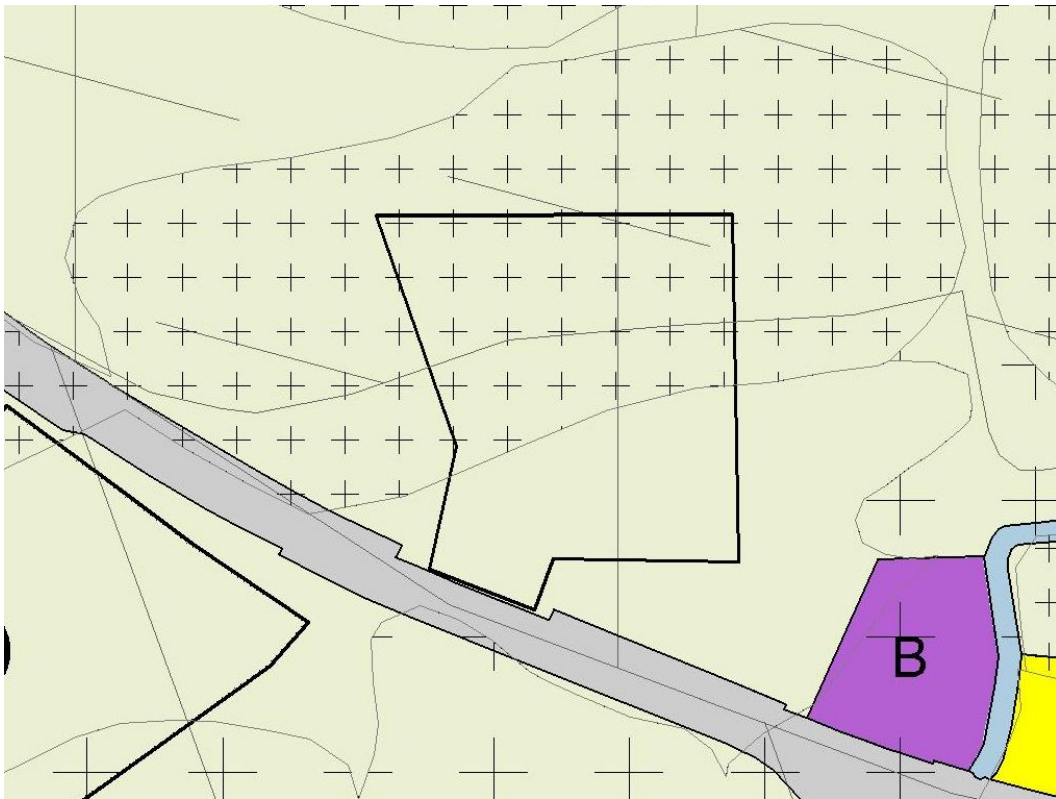
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk 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. De gronden van het plangebied hebben daarin de bestemming 'Agrarisch' met een agrarisch bouwvlak.

Deze gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. Alle gebouwen, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals silo's, mestopslag, paardenbak, etc. dienen binnen het aangeduide bouwvlak (dikke zwarte lijn in bijgaande figuur) opgericht te worden. Per agrarisch bouwvlak is maximaal het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. In het onderhavige geval betreft dat er twee.

Bovendien is een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype – essenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Deze liggen beiden over het gehele perceel. Tevens is op het noordelijke deel van het agrarische bouwvlak de gebiedsaanduiding 'essen en enken' van toepassing.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype – essenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het landschap. Dat betekent dat



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied' voor het plangebied

er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap.
 Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone verwevingsgebied' gelden specifieke regels voor intensieve veehouderijen.
 Ter plaatse van de aanduiding 'essen en enken' is het beleid gericht op het open houden van de essen en enken.

Tevens geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied ligt binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5, 6 en 7'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met respectievelijk een hoge, middelmatige en lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Ook geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader kort toegelicht. Hoofdstuk 4 gaat in de beoogde ontwikkeling, de toekomstige situatie. In hoofdstuk 5 is de ontwikkeling getoetst aan diverse relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 geeft een

toelichting op de planregels alsook verbeelding. Ten slotte komen in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, noordwestelijk van de kern Laren. Het gebied maakt deel uit van het zogenaamde essenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, onregelmatige verkaveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken.

Het perceel Deventerweg 94-94a ligt direct langs de Deventerweg, de verbinding tussen Laren en Harfsen/Epse en Deventer. Op het perceel is een melkveehouderijbedrijf gevestigd. Dit bedrijf wordt direct ontsloten via de Deventerweg.

Op de agrarische bouwkaavel zijn kuilvoerplaten aan de noordzijde gesitueerd. Zuidelijk daarvan bevinden zich de stallen. Recentelijk is aan de oostzijde een nieuwe stal bijgebouwd. Er zijn twee bedrijfswoningen, alsmede enkele kleinere bijgebouwen aanwezig. Deze liggen aan de voorzijde van het perceel, langs de Deventerweg, ten zuidwesten van de stallen. Met name aan de zuidwestzijde is sprake van enige erfbeplanting.

Aan de Deventerweg zijn voornamelijk agrarische bedrijven gesitueerd, overwegend grotere melkveehouderijbedrijven. Ook is een enkele burgerwoning aan deze weg gelegen. Aan de oostzijde is sprake van een burgerwoning. Het ruimtelijk beeld van de omgeving betreft voornamelijk landbouwgronden, met weide en maïs. Het microreliëf van het essenlandschap is niet manifest aanwezig ter plaatse van de kavel. Wel in de noordwestelijk gelegen bouwlanden.



Luchtfoto bestaande situatie Deventerweg 94-94a, Laren (bron: Bingmaps)



Zicht op het perceel Deventerweg 94-94a voordat de nieuwe stal aan de oostzijde werd gerealiseerd (bron: Google streetview)



De twee bestaande bedrijfswoningen op het perceel Deventerweg 94-94a (bron: Google streetview)

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van hogere overheden. Gezien de kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, wordt slechts kort ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

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, ontwikkeling van een excellente ruimtelijke-economische structuur en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Relatie met het plangebied

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

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;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met het voorliggende bestemmingsplan zijn de onderwerpen uit het Barro niet in het geding.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 5.6 wordt hier nader op ingegaan.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook 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. De omgevingsvisie is de vervanger van het Structuurplan/visie 2005 (streekplan), het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen.

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

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

1. Duurzame economische structuurversterking

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

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

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

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. Dat vraagt wel om een 'ja, mits'-benadering, met name in landschappen van nationaal en/of provinciaal belang en in het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone.

Land- en tuinbouw

De provincie streeft ernaar de grote sociaal-economisch betekenis van de land- en tuinbouwsector voor het Gelders platteland ook in de toekomst te behouden. Bijna tweederde van de oppervlakte is in agrarisch gebruik. De land- en tuinbouw is direct en indirect verantwoordelijk voor 10% van de

totale Gelderse werkgelegenheid en levert een belangrijke bijdrage aan de Gelderse agribusiness. De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen. De provincie wil onder meer stimuleren dat de sector bijdraagt aan een sociaal en vitaal landelijk gebied in Gelderland. Daarom faciliteert de provincie de land- en tuinbouw en biedt individuele ondernemers ontwikkelingsruimte om economisch concurrerend en duurzaam te produceren, bijvoorbeeld op het gebied van vergroting van agrarische bouwpercelen en structuurversterking van grondgebonden landbouw. De mogelijkheden voor de ontwikkeling van individuele bedrijven worden vooral bepaald door de ligging van het bedrijf en de aanwezige kwaliteiten en opgaven in dat gebied. Grondgebonden bedrijven dienen als functionele dragers van het Gelders platteland behouden en versterkt te worden.

Relatie met het plangebied

De beoogde vormwijziging van het agrarisch bouwperceel gaat niet gepaard met een vergroting van het bouwperceel. Per saldo blijft de oppervlakte gelijk, er vindt dus geen uitbreiding van het bedrijf plaats. De vormwijziging geschiedt ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Met de vormwijziging kan de tweede bedrijfswoning worden herbouwd op een andere locatie, waardoor een doelmatigere en meer toekomstbestendige bedrijfsvoering mogelijk wordt. Dit sluit aan op het provinciaal beleid dat erop gericht is om grondgebonden bedrijven als functionele dragers van het platteland te behouden en te versterken. Met de vormwijziging worden de landschappelijke kwaliteiten niet aangetast, maar juist versterkt doordat deze gepaard gaat met de uitvoering van een landschappelijk inpassingsplan (zie hoofdstuk 4).

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie. De beoogde vormwijziging van het agrarisch bouwperceel in het plangebied gaat niet gepaard met een vergroting van het bouwperceel. Per saldo blijft de oppervlakte gelijk, er vindt dus geen uitbreiding van het agrarisch bedrijf plaats. Deze ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor deze 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

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

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

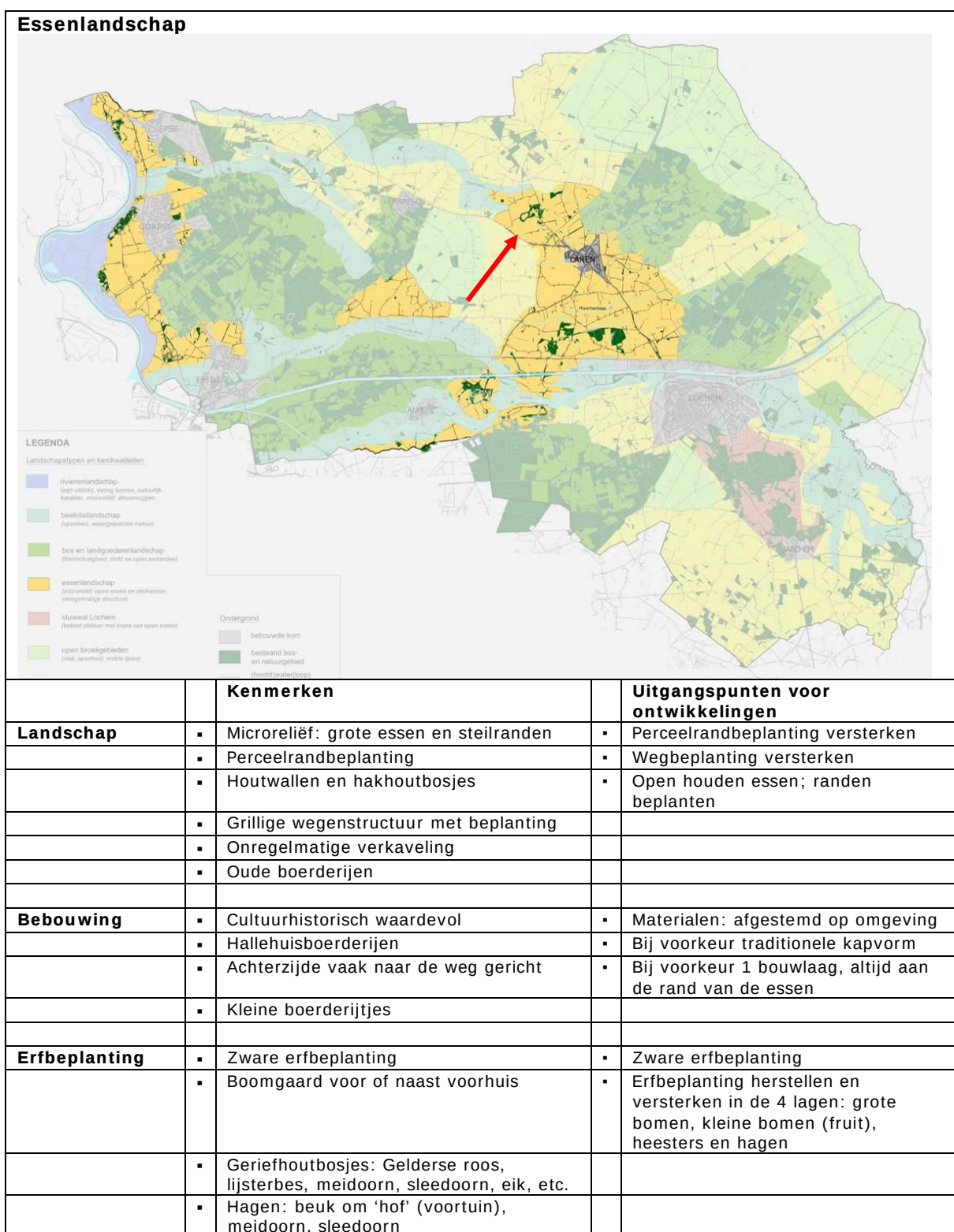
3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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. In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'essenlandschap'.
In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.



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 vormwijziging van het bouwvlak en herbouw van de tweede bedrijfswoning op het perceel Deventerweg 94-94a past binnen het landschapsbeleid. De kernkwaliteiten van het essenlandschap worden niet aangetast door het plan. Met de aangepaste vorm wordt namelijk geen afbreuk gedaan aan belangrijke kwaliteiten als microreliëf, perceelrandbeplanting en houtwallen en hakhoutbosjes. Het aanwezige verkavelingspatroon blijft intact. Ter plaatse kan de openheid iets afnemen door de herbouw van de tweede bedrijfswoning, maar hiertegenover staat dat de openheid op andere plaatsen behouden blijft doordat daar als gevolg van de vormwijziging van het bouwvlak niet meer gebouwd kan worden. De kwaliteit van het landschap wordt daarnaast verhoogd doordat de ontwikkeling gepaard gaat met de uitvoering van een landschappelijk inpassingsplan (zie hoofdstuk 4).

4 TOEKOMSTIGE SITUATIE

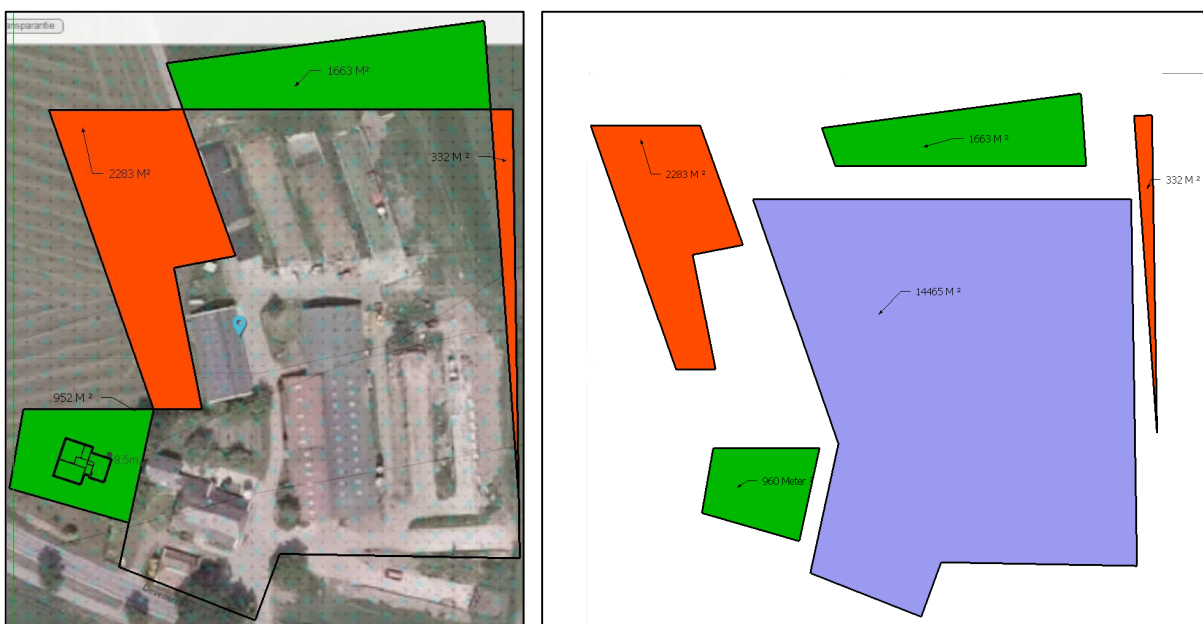
4.1 Toekomstige situatie

Vormwijziging en bebouwing

In bijgaande figuur is de toekomstige situatie weergegeven. Met de recent gerealiseerde tweede melkveestal aan de oostzijde is de bouwkael nagenoeg vol. Aan de achterzijde (noordkant) is behoefte aan een uitbreiding van de kuilvoermogelijkheden.

Op de bouwkael is al een tweede bedrijfswoning aanwezig. Deze zal echter worden geamoveerd, ten behoeve van een nieuwe woning, die nabij de Deventerweg, ten westen van de huidige bouwkael, wordt gerealiseerd.

De vorm van de bouwkael wordt gewijzigd, waarbij de totale oppervlakte per saldo gelijk blijft. De totale omvang van de agrarische bouwkael bedraagt ca. 1,7 ha.



De oranje delen betreft een verkleining, $2283 + 332 \text{ m}^2 = 2.615 \text{ m}^2$
De groene delen een verruiming, $1663 + 952 \text{ m}^2 = 2.615 \text{ m}^2$

In navolgende impressie is de beoogde situatie voor de nieuwe tweede agrarische bedrijfswoning weergegeven.

De agrarische bedrijfswoning is georiënteerd op de Deventerweg. De woning wordt op circa 11 meter afstand van de bestaande woning gesitueerd, zodat er sprake blijft van concentratie van de bebouwing. De voorgevelrooilijn wordt evenwijdig aan de rooilijn van de bestaande boerderij (met daarin de andere bedrijfswoning) gesitueerd. De nieuwe woning bestaat uit één bouwlaag met kap met wolfseinden. Een dergelijke bouwmassa voegt zich goed in het landelijk gebied en sluit aan op het bebouwingsbeeld van de bestaande, te handhaven, boerderij. De herbouw van de bedrijfswoning op de voorgestane

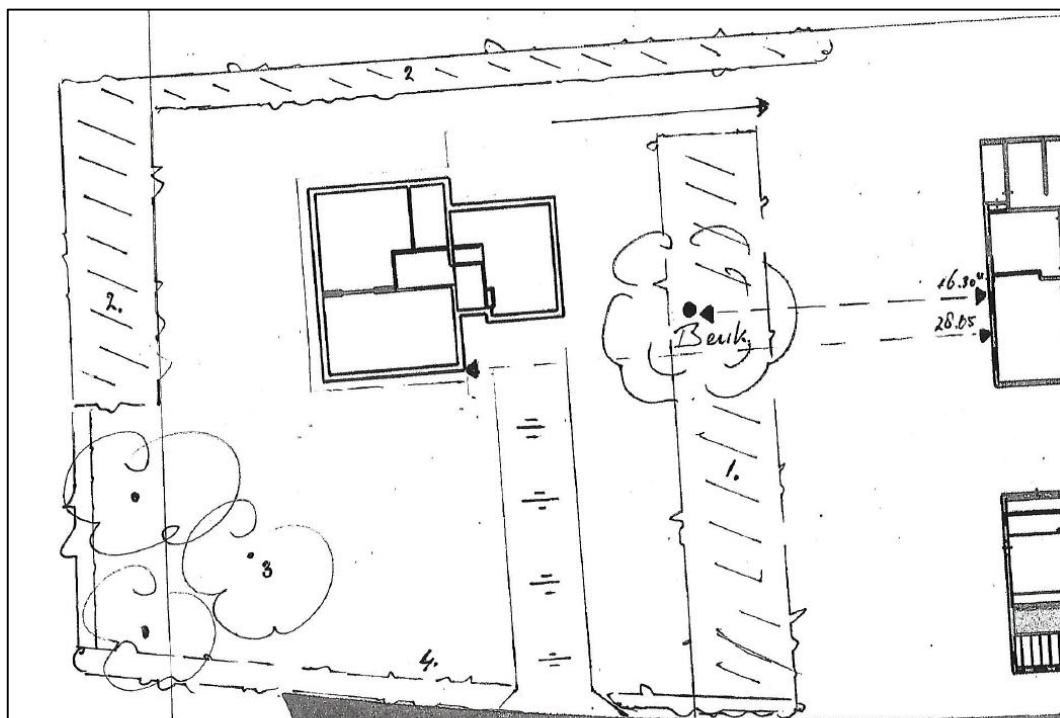
locatie is gelet op het voorgaande vanuit ruimtelijk stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.



3D impressie te herbouwen bedrijfswoning

Landschappelijke inpassing

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing. In navolgende figuur is de landschappelijke inpassing weergegeven.



Landschappelijke inpassing (bron: Haneveld)

De landschappelijke inpassing voorziet in een groenstrook (singel) tussen de bestaande en nieuw te bouwen woning. De bestaande beukenboom blijft gehandhaafd, maar wordt gesnoeid. Door houtopslag komt er tussen de woningen een groene en landschappelijke afscheiding. In de singel aan de achterzijde van de woning komt de doorgang naar het bedrijfsgedeelte.

Tussen de woningen (1) worden in 3 rijen breed 1 per meter soorten toegepast als veldesdoorn, krent, eik, berk, haagbeuk, vuilboom, gelderse roos en lijsterbes. Langs de achterzijde en zijkant van de woning komt een boerenhaag (2) met onder andere kornoelje, veldesdoorn, meidoorn, haagbeuk en hazelaar. Aan de voorzijde van de tuin worden enkele fruitbomen geplant (3). De afscheiding langs de Deventerweg wordt gevormd door een beukenhaag (4).

Verkeer en parkeren

De huidige ontsluiting van het perceel Deventerweg 94-94a wijzigt met de t vormwijziging van het bouwvlak en de herbouw van de 2^e bedrijfswoning niet. Er is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte. De verkeersaantrekkende werking zal niet toenemen, aangezien het aantal bedrijfswoningen en de omvang van het bouwvlak gelijk blijft. Vanuit verkeerskundig oogpunt is de ontwikkeling derhalve aanvaardbaar.

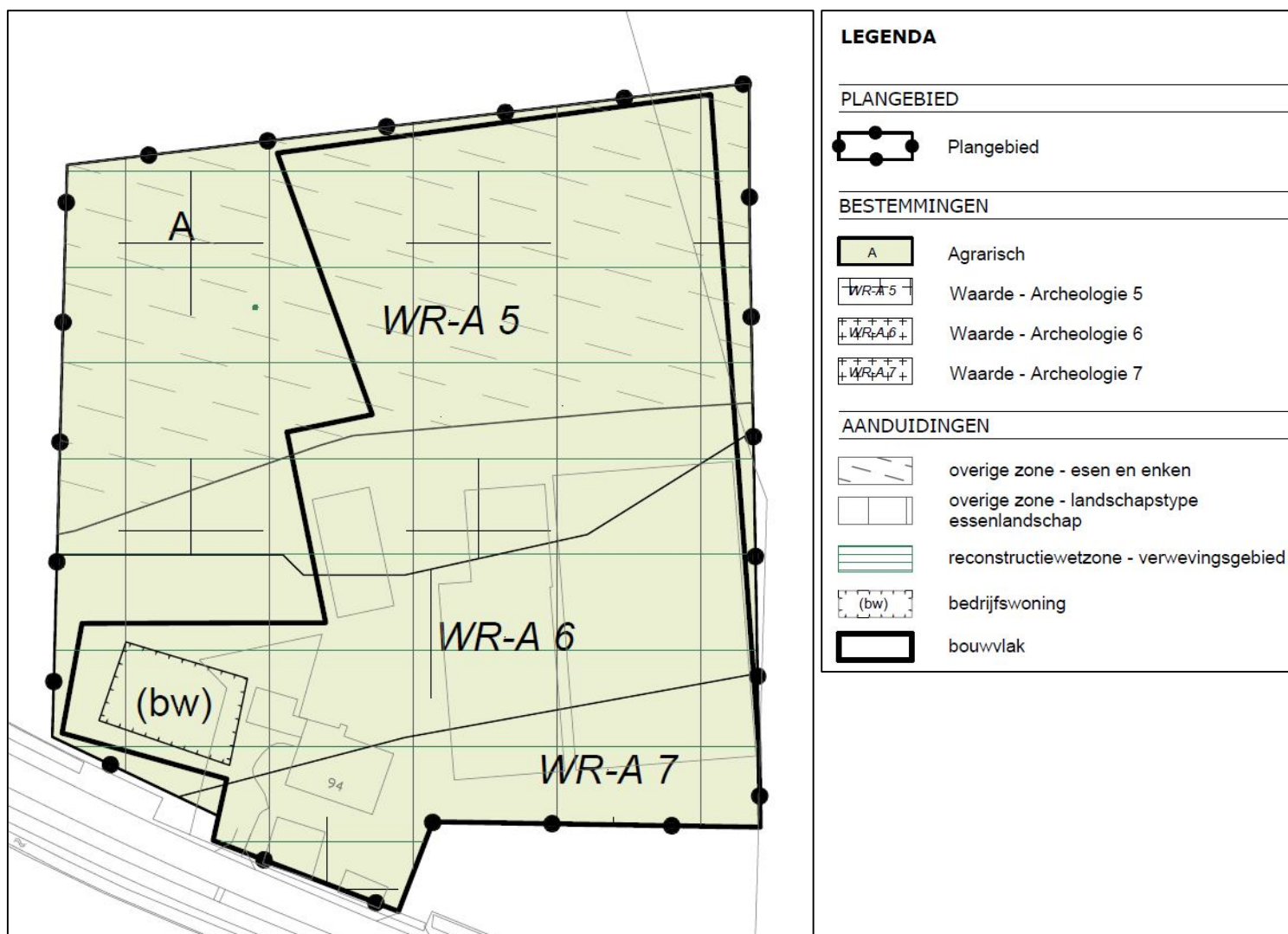
Vertaling in het bestemmingsplan

Het perceel krijgt evenals in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. De gronden die door de vormaanpassing buiten het bouwvlak komen te liggen, zijn eveneens opgenomen in het plan, zodat hier het bouwvlak wordt verwijderd en wordt voorkomen dat hier bouwrechten blijven bestaan. In de regels is opgenomen dat het bestaande aantal agrarische bedrijfswoningen is toegestaan, in dit geval twee, en dat herbouw van een bedrijfswoning mag plaatsvinden op maximaal 10 meter afstand van de bestaande woning, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het bouwplan voldoet hieraan, aangezien dat voorzien is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Voor de realisatie en het behoud van de landschappelijke inpassing is in de gebruiksregels een bepaling opgenomen, welke inhoudt dat binnen één jaar na gereedmelding van de herbouwde bedrijfswoning de landschappelijke inpassing gerealiseerd moet zijn.

De gebiedsaanduidingen en de dubbelbestemmingen voor archeologie, zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en het Paraplubestemmingsplan archeologie:

- ter plaatse is sprake van zowel een lage, middelmatige als hoge archeologische verwachtingswaarde, dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-5, 6 en 7' (zie ook paragraaf 5.9);
- het gebied maakt deel uit van het landschapstype 'essenlandschap' met deels de nadere aanduiding 'essen en enken';
- het gebied is gelegen in een verwevingsgebied.

In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Verbeelding bestemmingsplan Deventerweg 94-94a

4.2 Herziening bestemmingsplan Buitengebied en toetsing wijzigingsbepalingen bestemmingsplan Buitengebied 2010

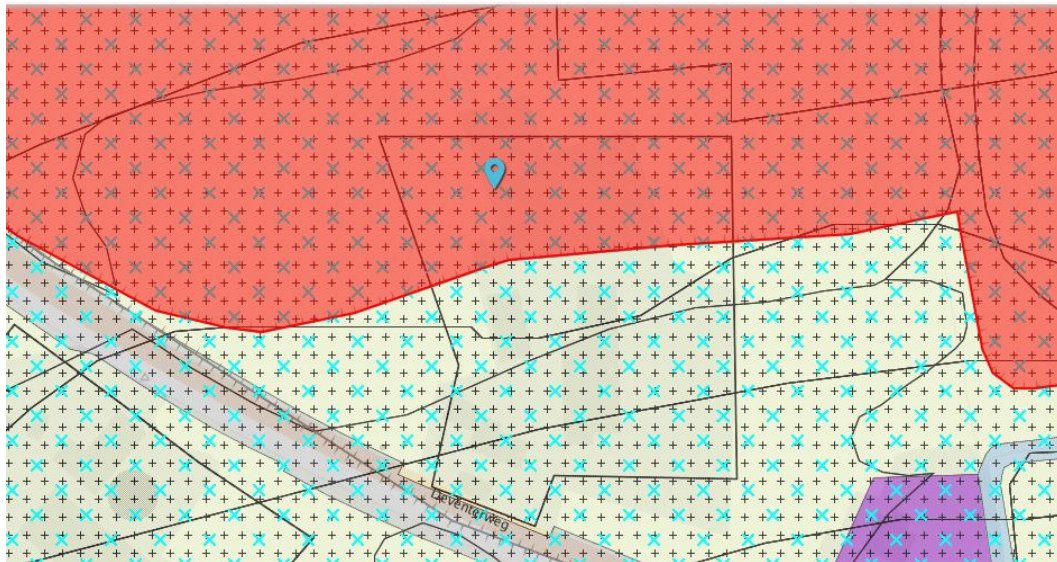
Vormwijziging agrarisch bouwvlak

De vormwijziging van een agrarisch bouwvlak is geregeld in artikel 3.7.5 van de planregels. Vormaanpassing van het agrarisch bouwvlak is mogelijk, mits:

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

Met uitzondering van punt c, wordt aan alle voorwaarden voldaan. Het achterste deel van de bouwkvak ligt in de aanduiding 'essen en enken' ,

waarmee een beoogde vormwijziging niet planologisch geregeld kan worden met een wijzigingsplan. Om dit te bereiken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Agrarisch bouwvlak Deventerweg 94-94a, met in rood het aanduidingsvlak 'essen en enken'.

Vraag die echter beantwoord moet worden is in hoeverre hier ook sprake is van een waardevolle es/enk en uiteraard in hoeverre de beoogde vormwijziging inbreuk doet op de waarden in het gebied.

De beoogde vormwijziging betekent een verkleining van het gebied aan de westzijde, deels gelegen in het aanduidingsvlak 'essen en enken' en een verruiming aan de noordkant, geheel gelegen in dit aanduidingsvlak.

De betreffende aanduiding is, ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2010, overgenomen van een provinciale kaart.

Een veldverkenning leert dat het kenmerkende reliëf van de es/enk ter plaatse van de agrarische bouwkaavel niet of nauwelijks aanwezig en waarneembaar is.

De 'bolling' van de oude akker en kenmerkende reliëf ligt meer noordelijk en wordt meer manifest aan de noordzijde van de noordelijk gelegen kavelgrens. De beoogde uitbreiding van de bouwkaavel aan de noordzijde zal geen afbreuk doen aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten in het gebied, i.c.. Het micro-reliëf als gevolg van de ligging nabij een 'enk/es'.

Bouw tweede bedrijfswoning

De tweede agrarische bedrijfswoning wordt westelijk van de bestaande woning gerealiseerd en gaat gepaard met de sloop van een bestaande bedrijfswoning. De woning wordt op 10 meter vanaf de gevellijn van de bestaande te amoveren woning gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de bebouwingsbepaling van artikel 3.2.2. onder c. Op grond van deze bepaling is herbouw van een bedrijfswoning mogelijk op een locatie die maximaal 10 meter van de huidige bebouwingscontour is gesitueerd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend in (de geest van) het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Echter vanwege het gegeven dat beoogde vormwijziging niet voldoet aan het gestelde in artikel 3.7.5 onder c is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Er is geen sprake van een inbreuk op de landschappelijke waarden en het micro-reliëf dat veelal gepaard gaat met de aanduiding 'essen en enken'. Om die reden wordt de gehele ontwikkeling als passend in de geest van het moederplan gezien, maar is wel een formele planherziening noodzakelijk.

5 RANDVOORWAARDEN - OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan, partiële herziening) verplicht om inzicht te bieden in relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

5.2 Geluid

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 met geluidgevoelige bestemmingen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

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

Wegverkeerslawaaï

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 geluidszones 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

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones 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 is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij vervangende nieuwbouw in buitenstedelijk gebied bedraagt deze 58 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en

overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient een maximaal binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid in relatie tot het plangebied

Met de vormwijziging van het agrarisch bouwvlak op het perceel Deventerweg 94-94a wordt de herbouw van een tweede agrarische bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Een dergelijke woning is een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder.

De woning ligt in buitenstedelijk gebied, binnen de zone van één gezoneerde weg, de N339. Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van deze weg is daarom noodzakelijk. Door Alcedo bv¹ is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De resultaten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 3 Optredende geluidsniveau L_{den} voor prognosejaar 2026

Id	Omschrijving	Hoogte [m]	L_{den} incl. art. 110g Wgh [dB]	Cumulatief excl. art. 110g Wgh [dB]
			N339, Deventerweg	
001_A	voorgevel	1,50	53	57
001_B	voorgevel	4,50	56	58
002_A	linkerzijgevel	1,50	52	54
002_B	linkerzijgevel	4,50	53	55
003_A	achtergevel	1,50	40	42
003_B	achtergevel	4,50	41	43
004_A	rechtergevel	1,50	49	51
004_B	rechtergevel	4,50	51	53
005_B	voorgevel	4,50	53	57

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 58 dB wordt niet overschreden. Het geluidsniveau ten gevolge van de N339, Deventerweg bedraagt maximaal 56 dB.

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaaï kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. Verbetering van het wegdektype brengt echter hoge kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over de weg. Het plaatsen van een geluidsscherm of wal zijn in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk. Tevens kan gesteld worden dat, gezien de beperkte omvang van het plan, bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig en efficiënt kunnen worden uitgevoerd.

Dit betekent dat voor de bouw van deze woning de vaststelling van een hogere grenswaarde van 56 dB nodig is. De procedure voor het vaststellen

¹ Alcedo bv, 'Akoestisch onderzoek woning aan de Deventerweg 94 te Laren', 11 december 2015

van een hogere waarde loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Dit houdt in dat deze procedure tegelijkertijd zal starten met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Omdat de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde zal de gemeente de initiatiefnemer verzoeken om aan te tonen dat geluidwering van de gevel van de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai voldoet aan de gestelde wettelijke eisen. In het Bouwbesluit zijn eisen gesteld aan de minimaal benodigde karakteristieke gevelwering. Het verschil tussen de geluidsbelasting en de karakteristieke gevelwering mag maximaal 33 dB bedragen. Voor de berekening van de karakteristieke gevelwering dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidsbelasting, exclusief de correctie van artikel 110g Wgh.

Voor de woning bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting maximaal 58 dB. De benodigde karakteristieke gevelwering bedraagt daarom minimaal 25 dB. Aanvullend onderzoek in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag zal dit moeten aantonen.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat de herbouw van de tweede agrarische bedrijfswoning op de voorgestane plaats mogelijk is, mits een hogere grenswaarde van 56 dB wordt vastgesteld.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 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.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de vormwijziging van een bestaand agrarisch bouwvlak en de herbouw van een agrarische bedrijfswoning. Hierdoor neemt de oppervlakte van het bouwvlak per saldo niet toe en blijft het aantal woningen per saldo gelijk. Derhalve leidt het plan niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee aan het wettelijk kader. Voorts voorziet het plan niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.4 Geur

Algemeen

Agrarische bedrijven kunnen milieuhinder veroorzaken voor milieugevoelige functies, zoals woningen. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit.

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. 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. De gemeente Lochem is gelegen in een concentratiegebied;
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.

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 de onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	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	

Geldende waarden/afstanden (intensieve) veehouderij

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 van 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.

Geur in relatie tot het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn enkele woningen aanwezig, waaronder een bedrijfswoning die deel uitmaakt van een andere veehouderij. Woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object. De woningen zijn gelegen buiten de bebouwde kom. In het plangebied is sprake van een melkveehouderij waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden. Dit betekent dat de afstand van een dierverblijf tot een geurgevoelig object minimaal 50 meter dient te bedragen.

De dichtstbijzijnde woningen betreffen de woningen Deventerweg 92 en 83 (bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij). De afstand van de woningen tot het van vorm veranderde bouwvlak bedraagt meer dan 50 meter. Er wordt derhalve aan de afstandsnorm voldaan. Dit betekent dat bij deze woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De te herbouwen bedrijfswoning wordt op een afstand van meer dan 50 meter van de dierverblijven van de veehouderij op Deventerweg 83 gesitueerd. Dat betekent dat deze veehouderij niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering door de herbouw van de bedrijfswoning.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

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 en behandelt de circulaire als of deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

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

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Bijgaand is een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Weliswaar vormt de N339 een transportroute voor gevaarlijke stoffen, maar het gedeelte Bathmenseweg – N332 Laren, is niet aangewezen voor de routing van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op een afstand van ruim 250 meter ten oosten van het plangebied zijn wel twee leidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Dit betreffen twee hogedrukaardgasleidingen, beiden met een diameter van 48 inch en een werkdruk van 66 bar.

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR contour (belemmeringsstrook) van deze leidingen. Daarmee vormt het plaatsgebonden risico geen beperking voor de realisatie van het plan. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied voor het GR. Het aantal woningen in het plangebied neemt met het plan niet toe, dit blijft per saldo gelijk. Dit betekent dat ook de personendichtheid gelijk zal blijven. Hierdoor zal het GR niet toenemen. Een nadere verantwoording van het GR wordt voor het onderhavige plan derhalve niet nodig geacht.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5.6 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Bodem in relatie tot het plangebied

Van der Poel Milieu Advies BV² heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied ten behoeve van de herbouw van de tweede bedrijfswoning. De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Uit het historisch vooronderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie geen onder- of bovengrondse tanks aanwezig zijn, of zijn geweest. Voor zover bekend hebben op de onderzoekslocatie verder geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en zijn geen stoffen opgeslagen (geweest). Verder zijn op de onderzoekslocatie geen eerdere bodemonderzoeken uitgevoerd en hebben, voor zover bekend, geen calamiteiten plaatsgevonden waarbij de bodem verontreinigd is geraakt.

Op basis van het historisch onderzoek kan de onderzoekslocatie ten aanzien van asbest in de bodem als onverdacht worden aangemerkt. Een verkennend onderzoek asbest is daarom niet noodzakelijk geacht.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden blijkt het volgende:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 3,2 m –mv opgebouwd uit matig fijn, zwak siltig, zwak roesthoudend zand. De bovenlaag (0-0,5 m-mv) is matig humeus en bij 1 boring wortelhoudend. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,7 m-mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- In het grondwater overschrijdt de concentratie barium de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten/concentraties die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH, EGV, en NTU kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijding is dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Milieuhygiënisch zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen herbouw van de tweede bedrijfswoning op de locatie. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit op de locatie.

Omdat in de grond achtergrondwaarden worden overschreden, is de grond niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en kan niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht. Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

² Van der Poel Milieu Advies BV, 'Verkennd bodemonderzoek Deventerweg 94 Laren Gld.', december 2015

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.7 Water

Beleidskader

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat op 1 januari 2010 in werking is getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodem gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Beleid waterschap

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar beleid geformuleerd. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

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.

Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een vormwijziging van een agrarisch bouwvlak mogelijk. Het oppervlak van het bouwvlak blijft hierbij per saldo gelijk. Er is sprake van herbouw van een agrarische bedrijfswoning, die gepaard gaat met sloop van de bestaande tweede woning. Er is derhalve geen sprake van meer verharde oppervlakte ten opzichte van de vigerende situatie. Dit alles impliceert dat het niet nodig is om watercompensatie te realiseren.

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone.

In de bestaande situatie is de waterhuishouding goed en is er geen sprake van problemen met afwatering of grondwater.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woning zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is. De bestaande hemelwaterafvoer wordt niet gewijzigd. De hoeveelheid hemelwater die afgevoerd moet worden wijzigt door de realisatie van de woning ook niet, doordat de verharding niet toeneemt en de oppervlakte van het bouwvlak per saldo gelijk blijft.

Het hemelwater dat neerkomt in het plangebied zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Dit is gezien de bodemsamenstelling (fijn zand) en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (minder dan 80 cm –mv) goed mogelijk.

Het is, ongeacht de wijze van hemelwaterafvoer, wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Al met al verandert er qua waterhuishouding niets t.o.v. de huidige situatie. Er vinden dus geen veranderingen in de waterhuishoudkundige situatie plaats.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
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. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	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?	Nee	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.			

Watertoets tabel

Conclusie

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

5.8 Ecologie

Algemeen

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

Natuurbeschermingswet

De gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet 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

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Rijntakken' (voorheen Uiterwaarden IJssel). Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 10 kilometer. Aangezien het plan er alleen op gericht is om de herbouw van een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken en door het plan de oppervlakte van het bouwvlak per saldo niet toeneemt, worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

Concluderend zijn er ten gevolge van het plan geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van één nieuwe woning mogelijk. Verder vinden geen fysieke ruimtelijke ingrepen plaats. De beoogde woning wordt gebouwd op een intensief beheerde landbouwgronden. Hiervoor hoeven voorts geen bomen te worden gekapt, bosschages te worden verwijderd of sloten te worden gedempt. Gelet hierop is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten door de uitvoering van het plan verloren gaan of worden aangetast.

Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.9 Archeologie

Beleid en regelgeving

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag is in 1995 in werking getreden en heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en inmiddels is geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz en Monumentenwet 1988 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

Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is sprake van categorie 5, 6 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De geplande bedrijfswoning ligt in categorie 6.

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én als de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek)

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 als 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 als de diepte

van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Vertaling in bestemmingsplan

Zoals gezegd wordt de geplande bedrijfswoning gesitueerd ter plaatse van categorie 6. Omdat er bij de herbouw van de tweede bedrijfswoning op het perceel Deventerweg 94-94a sprake is van bodemingrepen van minder dan 1.000 m², zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie voor de bouw van de woning.

Desalniettemin zijn de bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden vertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5, 6 en 7'. Dit betekent dat bij grotere bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan respectievelijk 250 m², 1.000 m² en 2.500 m² archeologisch onderzoek benodigd is. De ligging alsook de bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 2014. Hiermee worden de archeologische (verwachtings)waarden beschermd tegen eventuele toekomstige bodemingrepen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.10 Cultuurhistorie

Beleid en regelgeving

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.

Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. 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.

Conclusie

Het is niet nodig om in het plan regels op te nemen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

5.11 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

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.

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijven, betreffen bedrijven in categorie 3.2. Deze hebben een richtafstand van 100 meter. De te herbouwen agrarische bedrijfswoning wordt op een afstand van ruim 150 meter van deze bedrijven gesitueerd. Derhalve leveren deze bedrijven geen belemmering op voor de herbouw van de bedrijfswoning. Ook belemmert de te herbouwen bedrijfswoning de bedrijfsvoering van deze bedrijven niet.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

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

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

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek 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.

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 werkteerijnen. 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, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

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.

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, evenals 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 Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 1 januari 2015), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en 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 het gehele plangebied. Vrijwel het gehele buitengebied van Lochem heeft hoge landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn de verschillende landschapstypen met hun kenmerkende kwaliteiten die in het plangebied voorkomen in dit bestemmingsplan vastgelegd. Op de verbeelding zijn ze met een aanduiding aangegeven en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van elk landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarisch gebruik dient er rekening te worden gehouden met deze landschapstypen.

Voor het agrarisch bedrijf in het plangebied is een agrarisch bouwvlak opgenomen. Alle bebouwing, inclusief de twee bedrijfswoningen, dienen binnen dit bouwvlak te worden gerealiseerd. Bedrijfswoningen mogen alleen herbouwd worden ter plaatse van de bebouwingscontour van de huidige bedrijfswoning, of op een locatie die maximaal 10 meter van de huidige bebouwingscontour is gesitueerd. Het bouwplan voor de herbouw van de tweede woning voldoet hieraan.

Bij een agrarisch bedrijf zijn kleinschalige nevenactiviteiten met afwijking mogelijk. Voor deze nevenactiviteiten dienen de bestaande bedrijfsgebouwen te worden aangewend. In omvang zijn de nevenactiviteiten beperkt tot 25% van de bedrijfsgebouwen tot een maximum van 350 m². Parkeren moet op eigen erf worden opgelost en de nevenactiviteiten mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben. Onder deze kleinschalige nevenactiviteiten wordt ook het kamperen bij de boer gerekend. In dat kader zijn maximaal 30 kampeermiddelen toegestaan (met uitzondering van stacaravans) en mag maximaal 50 m² binnen de bestaande bedrijfsgebouwen worden aangewend (ten behoeve van sanitaire voorzieningen). Alleen met afwijking mogen de kampeermiddelen ook buiten het agrarisch bouwvlak worden geplaatst. In dat geval moeten ze landschappelijk worden ingepast.

Artikel 4 Waarde-Archeologie 5

De voor Waarde-Archeologie 5 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische verwachting.

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 250 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. Uitzonderd

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 250 m².

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 terreinen met een middelmatige archeologische verwachting.

Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op deze gronden gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5', zij het dat hier een oppervlakteondergrens van 1.000 m² geldt.

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 terreinen met een lage archeologische verwachting.

Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op deze gronden gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5', zij het dat hier een oppervlakteondergrens van 2.500 m² geldt.

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 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 (recente) verleden bouwvergunningen 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 reconstructiewetzone en de landschapstypen. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen.

De gronden zijn aangeduid als 'overige zone – landschapstype essenlandschap', 'overige zone – essen en enken' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Deze zijn ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'. Deze aanduidingen zijn van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden.

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 niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

Artikel 12 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 gelijkenschakeling 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 13 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering (als bedoeld in art 6.13 Wro) niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels (als bedoeld in artikel 6.13 Wro) niet noodzakelijk is.

De gemeente Lochem zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afsluiten. Door deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De herbouw van de tweede bedrijfswoning en vormaanpassing van het bouwvlak in het plangebied betreft een particulier initiatief. Alle kosten die verbonden zijn aan het plan komen derhalve voor rekening van de initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Lochem aan de ontwikkeling verbonden.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, 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.

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.

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Deventerweg 94-94a, Laren' van 7 januari 2016 tot en met 17 februari 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

