

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
EXELSEWEG 23 LAREN
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.411
IDnr. : NL.IMRO.0262.buExelseweg23La-BP41
Datum : mei 2021
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 5 juli 2021 / besluitnr. 2020-167903

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER.....	4
2	BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE	6
2.2	NIEUWE SITUATIE	7
2.3	VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN	9
3	BELEIDSKADER.....	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	13
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	19
4.1	GELUID	19
4.2	LUCHTKWALITEIT	20
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	21
4.4	GEUR	22
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	24
4.6	BODEM	25
4.7	WATER	27
4.8	ECOLOGIE.....	30
4.9	ARCHEOLOGIE	33
4.10	CULTUURHISTORIE	35
4.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	35
5	JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1	INLEIDING.....	37
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	38
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	38
6	UITVOERBAARHEID	41
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1. VERKENNEND BODEMONDERZOEK
BIJLAGE 2. QUICKSCAN FLORA & FAUNA

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de functiewijziging van het perceel aan de Exelseweg 23 te Laren.

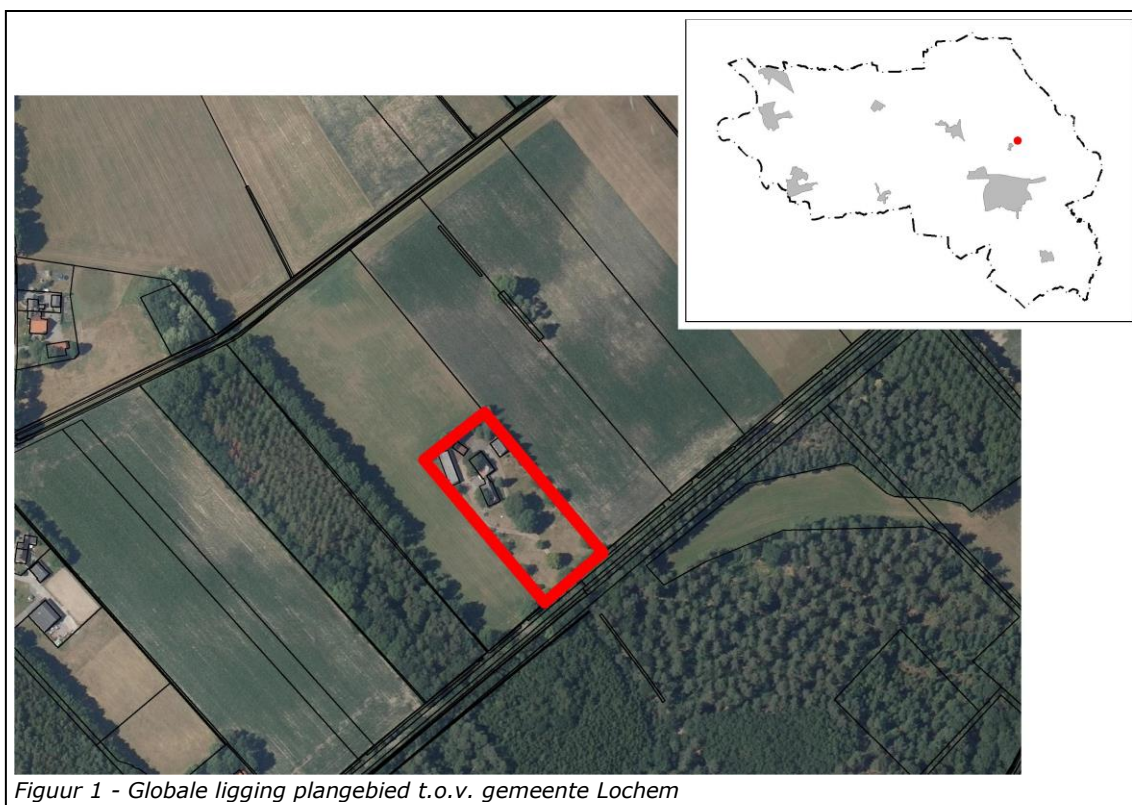
Het perceel heeft momenteel deels de functie wonen en deels de functie agrarisch. De nieuwe bewoners zouden dit graag wijzigen zodat kleinschalige groepsaccommodatie mogelijk is. Hierbij zullen er ook een aantal verbouwingen plaatsvinden op het perceel en zal er ingezet worden op natuurherstel door het planten van insect- en vogelvriendelijke beplanting.

Het huidige bestemmingsplan biedt niet zonder meer de mogelijkheid voor de beoogde groepsaccommodatie op het perceel en daarom dient ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Exelseweg 23 Laren' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het buitengebied van Lochem ten noorden van de kern van Exel. Het perceel aan de Exelseweg 23 te Laren is kadastraal bekend als de gemeente Lochem, sectie S nummer 99 en heeft een oppervlakte van 7.117 m². Het perceel is omringd met gronden met een agrarische functie. Aan de zuid-oostzijde wordt het begrenst door de Exelsweg.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 1 - Globale ligging plangebied t.o.v. gemeente Lochem

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012). In figuur 2 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.

Er gelden in het plangebied twee bestemmingen, namelijk de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het aangeduide (agrarisch) bouwvlak toegestaan. Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, met de bijbehorende tuinen en erven.

Verder zijn er voor het plangebied drie gebiedsaanduidingen van toepassing, te Weten 'gebiedsaanduiding - beschermingszone natte landnatuur', 'gebiedsaanduiding - landschapstype bos en landgoederenlandschap' en gebiedsaanduiding - reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Deze gebiedsaanduidingen zijn van toepassing op het volledige plangebied.

Ter plaatse van de aanduiding 'gebiedsaanduiding - beschermingszone natte landnatuur', is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van de landschapswaarden en natte natuur. Dat betekent dat er bij de uitvoering van activiteiten rekening moet worden gehouden met de plaatselijke karakteristieken. Ter plaatse van de aanduiding 'bos- en landgoederenlandschap' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het bos- en landgoederenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met dubbele bomenrijen. De aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' heeft betrekking op intensieve veehouderijen.

Naast het genoemde bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' gelden voor het gehele plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' en het 'Paraplubestemmingsplan bijgebouwen bij recreatiewoningen'. Het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld en dient ter bescherming voor mogelijke archeologische waarden in het gebied.

Ter bescherming van dit terrein geldt in het gebied de in het parapluplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.



Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Het perceel heeft momenteel deels de functie wonen en deels de functie agrarisch. Het onderhavige bestemmingsplan moet kleinschalige groepsaccommodatie mogelijk maken in het plangebied. Om deze reden zal het plangebied de bestemming 'Recreatie – FAB' krijgen.

Het huidige bestemmingsplan biedt niet zonder meer de mogelijkheid voor de beoogde groepsaccommodatie op het perceel en daarom dient ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Exelseweg 23 Laren' dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna ook de beoogde ontwikkeling wordt beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader kort toegelicht.

Hoofdstuk 4 verwoordt de resultaten van diverse uitgevoerde (milieu)onderzoeken en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de planregels alsook verbeelding en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

Ten slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur

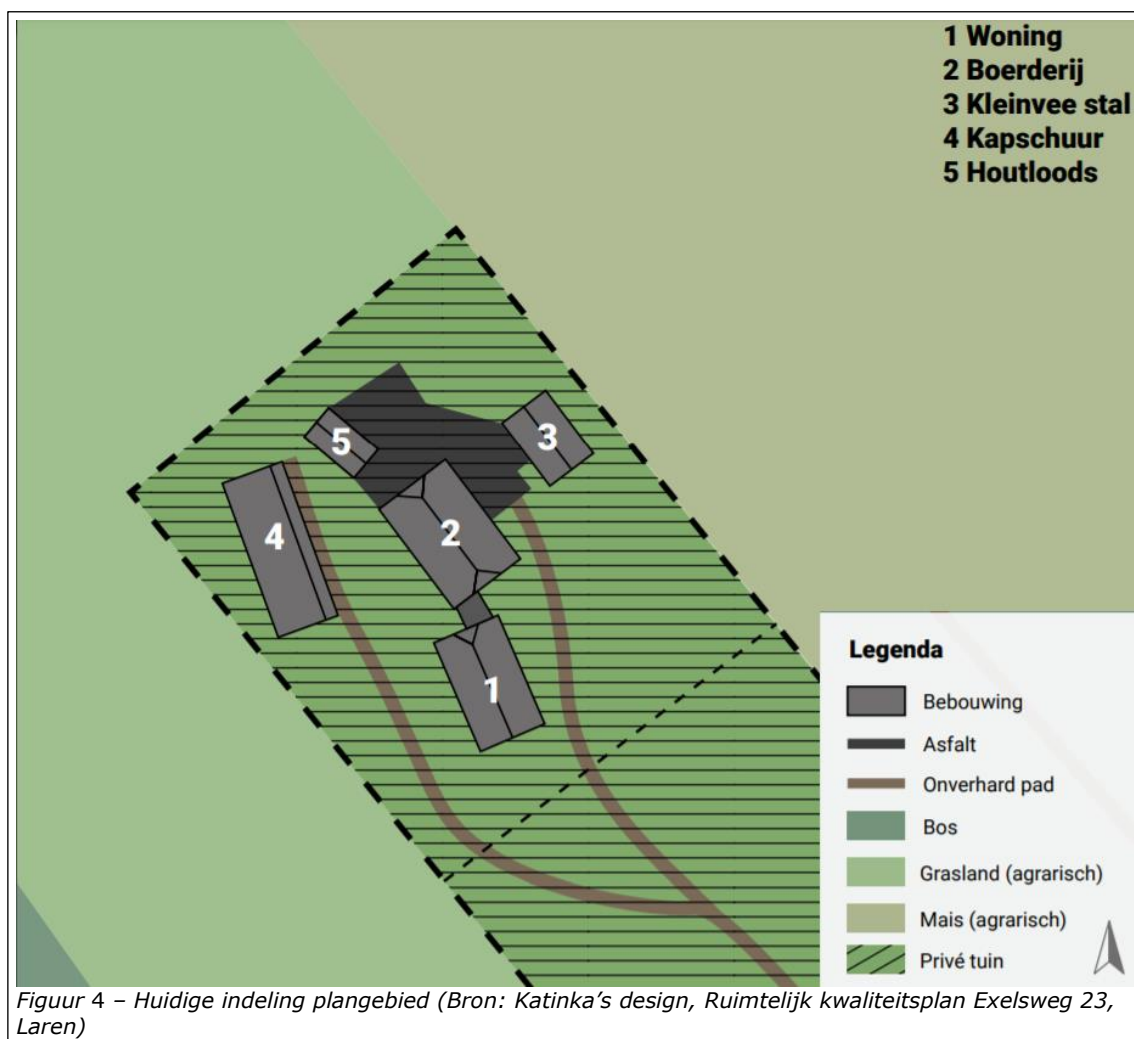
Het plangebied is gesitueerd aan de Exelseweg 23 te Laren, in de gemeente Lochem.



Figuur 3 – luchtfoto bestaande situatie ter plaatse van de Lochemsweg 23

De bebouwing bestaat uit een woning en vier bijgebouwen. Deze bijgebouwen bestaan uit een boerderij, kleinvee stal, kapschuur en blokhut, zoals weergegeven in figuur 4. Rond 1910 is de oorspronkelijke boerderij gebouwd op het terrein. De boerderij en kleinvee stal zijn gebouwd in dezelfde architectonische stijl en verkeren beide in slechte staat. Van beide gebouwen is nauwelijks tot geen gebruik meer gemaakt sinds de woning in 1979 is gebouwd. De woning zelf is verouderd, maar in goede staat. Het vijfde gebouw op het perceel is een simpele houtloods waar in 1975 vergunning voor is afgegeven.

Verder bestaat de tuin uit een met grind en gemalen puin verharde weg, grasgazon, borders met struiken, bomen, moestuin en achter de boerderij een verhard stuk (asfalt). Meerdere tappunten zijn aanwezig van een ondergronds watersysteem om de tuin te kunnen besproeien met grondwater. Het woonhuis is aangesloten op het riool en het hemelwater wordt naar een bezinkput geleid.



In het plangebied gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' is echter geen sprake meer van agrarisch gebruik maar worden deze gebruikt als tuin bij het woonerf.

2.1.2 Verkeer, ontsluiting en parkeren

De Exelseweg is een rustige weg met voornamelijk bestemmingsverkeer en dagtoeristen op de fiets. De Exelseweg loopt door tot in de kern Exel en kruist in het dorp met de Oude Lochemseweg. In noordoostelijke richting verandert de Exelseweg in de Visschersdijk ter hoogte van de Bolksbeek, op de grens van Gelderland en Overijssel.

Voldoende parkeergelegenheid wordt in de huidige situatie op het eigen perceel geboden.

2.2 NIEUWE SITUATIE

In de nieuwe situatie zal in een kleinschalige groepsaccommodatie (maximaal 15 personen) worden voorzien in de bijgebouwen en blijven de eigenaren wonen in het woonhuis. De groepsaccommodatie zal gericht zijn op retraites en cursussen waarbij deelnemers volledig tot rust kunnen komen. Diverse vormen zullen worden

aangeboden zoals yoga, meditatie, wandelen en creatieve activiteiten. Deze extensieve vorm van recreatie past goed in de visie die gemeente Lochem heeft geformuleerd in het Landschapsontwikkelingsplan en de Ruimtelijke Structuurvisie. Op de houtloods na worden de bestaande gebouwen opgeknapt.

Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied, waarin de gewenste herinrichting is vastgelegd. Dit is weergegeven in bijgaande figuur.



De houtloods zal worden afgebroken en ter vervanging zal een kleine blokhut worden gebouwd met dezelfde omvang als de te slopen houtloods. Deze blokhut zal

plaats beiden aan een beperkte overnachtingslocatie. De blokhut zal parallel aan de perceelgrens worden geplaatst om meer ruimtelijke kwaliteit te creëren. Na verwijdering van het asfalt op het erf zullen een aantal bomen gepland worden en enkele klinker paadjes en bloemperken worden aangelegd.

Het dak van de kapschuur zal worden vervangen voor een nieuw dak met daarop zonnepanelen. Deze zonnepanelen zullen voldoende stroom opwekken voor de woning en de groepsaccommodatie. Hierdoor draagt dit plan bij aan de ambitie van de gemeente om substantieel zelfvoorzienend te worden in energie.

Bij alle aanpassingen en verbouwingen zal er gestreefd worden naar een ecologisch verantwoorde manier van bouwen en zal er geïnvesteerd worden in het geheel energieneutraal maken.

Verder krijgen delen van het perceel een nieuwe functie. Zo komt er een meditatie tuin en een yoga & tai chi veld.

Auto's van bezoekers kunnen geparkeerd worden in en naast de kapschuur. Ook in de nieuwe situatie zal in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien op het eigen terrein. De nieuwe functies zullen naar verwachting niet leiden tot een grootschalige toename van verkeer. Het verkeer zal zonder problemen over de bestaande Exelseweg afgewikkeld kunnen worden.

2.3 VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied zal veranderen van bestemming. De bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' zullen plaats maken voor de bestemming 'Recreatie – FAB' om de beoogde functies op het perceel mogelijk te maken.

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen de 'Recreatie – FAB' bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de gebouwen op het perceel uitsluitend mogen worden gebruikt, indien binnen 12 maanden na gereedmelding van de gebouwen, ook de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Bij het niet aanleggen of verwijderen van de inpassing kan daardoor handhavend worden opgetreden.

Tenslotte is binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' van toepassing. Deze is één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.9 uit deze plantoelichting).

In onderstaande figuur is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

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

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Nationale omgevingsvisie*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.1.2.

Relatie met het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan conflicteert niet met de nationale belangen, zoals benoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de 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. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet. De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

De provincie legt in deze visie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Om dit te bereiken worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. Bereikbaarheid: Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. Vestigingsklimaat: Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.

7. Woon- en leefomgeving: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. Specifiek voor het plangebied wordt immers uitsluitend een functiewijziging mogelijk gemaakt, waarbij een bijgebouw wordt gesloopt en herbouwd.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 ook het 'Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld. Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2018). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

Zoals reeds genoemd maakt dit bestemmingsplan slechts een functiewijziging mogelijk met vervangende nieuwbouw op het perceel. Daarmee zijn er geen specifieke (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

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

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

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

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

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

3.3.2 Bestemmingsplan buitengebied Lochem

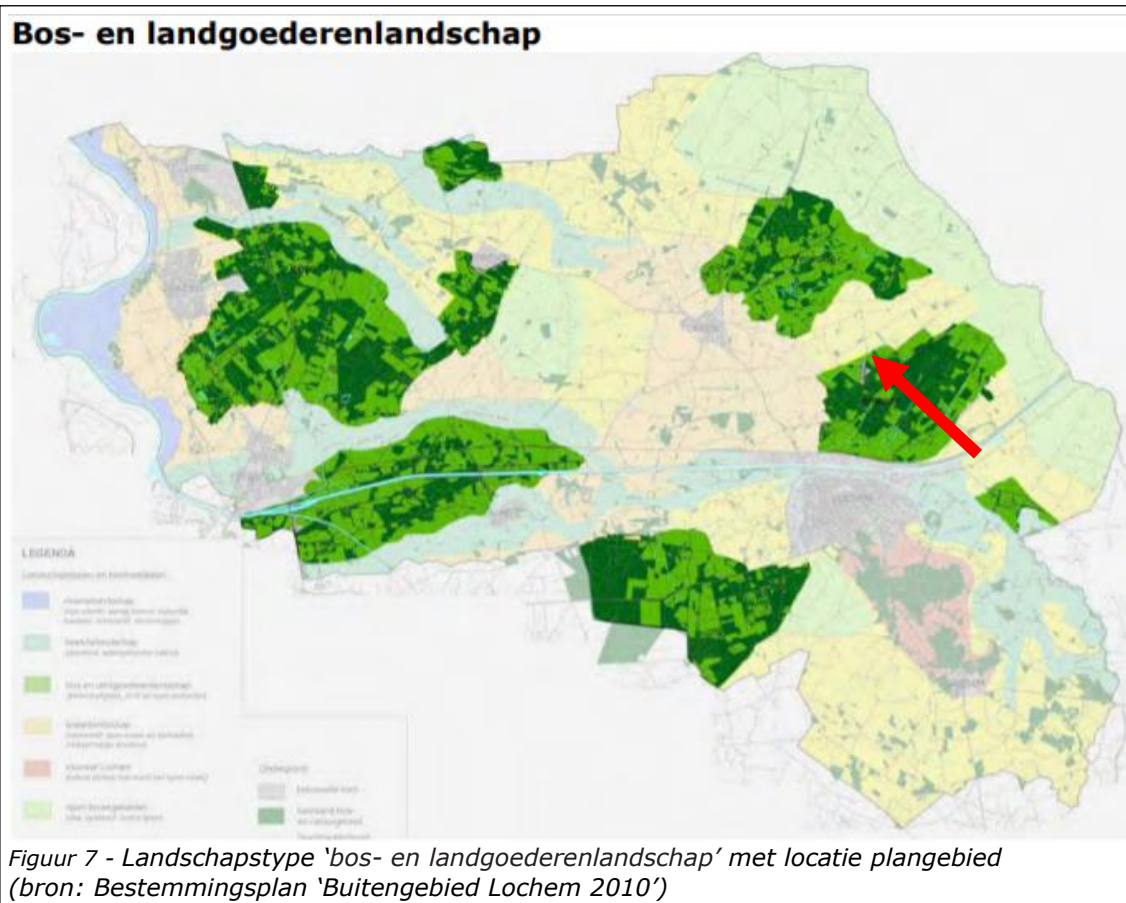
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

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

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 'bos- en landgoederenlandschap' (zie Figuur 8). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van dit type landschap weergegeven.



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Kastelen, landhuizen, villa's met parkachtige, historische tuinen	Oost-west richting versterken
	Oude boerderijen en landerijen	Gedifferentieerd in kamers en stroken
	Bos en houtwallen	Openheid handhaven
	Afwisseling bos met kleinschalig landschap	Wegbeplanting
	Boomgroepen en solitairen in weides	Natte natuur (poelen en natuuroevers) bevorderen, verdichting (beplanting) op de randen naar hogere gronden
	Lanen met dubbele bomenrijen vaak grenzend aan beekdalen	
Bebouwing	Cultuurhistorisch waardevol	Materialen: baksteen, hout, riet, rode of antracietkleurige pannen of riet genieten voorkeur
	Hallehuis-boerderijen	Eenduidige hoofdvorm
	Herkenbaar gekleurde luiken	Massa afhankelijk van omgeving

	Voorzijde vaak naar weg gericht	
--	---------------------------------	--

Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Zware erfbeplanting
	Bomen: eik, beuk, kastanje, linde	Solitairen
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc	Kleinschalige bebouwing: tuinachtige beplanting
	Solitaire bomen: bruine beuk, linde, kastanje	Nabij beek ruimte voor natte natuur ontwikkeling
	Hagen: beuk om 'hof'(voortuin), meidoorn, sleedoorn	Landhuis: parkachtige beplanting en aanleg (exoten, rhododendron, vijvers)
	Sierbeplanting en sierhagen (buxus)	

Tabel 1 – Kenmerken en Uitgangspunten voor ontwikkelingen (Landschapstype 'bos- en landgoederenlandschap')

Relatie tot het plangebied

Het vigerende bestemmingsplan zie toe op het mogelijk maken van een kleinschalige groepsaccommodatie, door middel van de bestemming te veranderen in een 'Recreatie – FAB' bestemming. Er zal een bijgebouw gesloopt worden en er komt een bijgebouw van het zelfde formaat voor in de plaats. Naast deze kleine ruimtelijke ingreep is er een Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgesteld wat ervoor zorgt dat er rekening gehouden wordt met de ligging in het 'bos- en landgoederenlandschap'.

3.3.3 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

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

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

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

De gemeente ziet in functieverandering naar werken goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe economische dragers op vrijkomende erven, in combinatie met het versterken van de landschappelijke kwaliteit. De regeling is hoofdzakelijk toepasbaar voor initiatieven waar de regelingen 'Beroep en kleinschalige bedrijvigheid aan huis' of 'Kleinschalige nevenactiviteiten' zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' niet toepasbaar zijn.

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor werken gelden de volgende voorwaarden:

1. De algemene voorwaarden in hoofdstuk 2 uit het beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem.
2. Bij werken geldt géén ondergrens voor de hoeveelheid vrijkomende bebouwing.
3. Hergebruik van vrijkomende gebouwen voor werken is toegestaan tot 750 m² per locatie. De niet her te gebruiken bebouwing dient te worden gesloopt.
4. Vervangende nieuwbouw is mogelijk mits;
 - a. nieuwbouw noodzakelijk is om bedrijfstechnische en bedrijfseconomische redenen, of;
 - b. nieuwbouw beter is voor de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van bestaande verpauperde bebouwing.
5. Voor wat betreft de toegestane activiteiten is het uitgangspunt dat de bedrijvigheid moet vallen binnen categorie 1 en 2 van de SBI-codes zoals opgenomen in de VNG-lijst bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst is gebaseerd op de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010". Het is echter geen limitatieve lijst. Activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met één van de activiteiten op de lijst, kunnen worden beoordeeld alsof deze op de lijst staat.
6. In het Gelders Natuurnetwerk (GN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) staat functieverandering naar gebiedsgebonden werkfuncties voorop (bijvoorbeeld natuurbeheer en extensieve recreatie).

Relatie met plangebied

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging van het voormalige agrarische en woon perceel Exelseweg 23 te laren, past binnen de hierboven gestelde kaders. Eén bijgebouw wordt gesloopt, waarvoor een nieuw bijgebouw van hetzelfde formaat in de plaats komt. In totaal is er sprake van 530 m² aan (voormalige agrarische) bijgebouwen die een nieuwe functie krijgen. (zie figuur 9)

De herbestemming van het perceel sluit aan bij het doel van het functieveranderingsbeleid om de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied te behouden en te verbeteren. Het terrein zal landschappelijk worden heringericht, met behulp van een inpassingsplan. Er wordt ingezet op natuurherstel door het planten van insect- en vogelvriendelijke beplanting.

Het hergebruik van de bestaande bebouwing en de renovatie van gebouwen leidt ook tot duurzaam ruimtegebruik. De nieuwe bedrijvigheid op het terrein die mogelijk gemaakt wordt door de nieuwe bestemming van het plangebied, valt binnen categorie 1 en 2 van de SBI-codes. Voorbeelden uit de indicatieve bedrijvenlijst zijn een kampeerboerderij en verblijfsrecreatie.



4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevings- en milieuaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

4.1 GELUID

4.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen 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

Tabel 2 - Geluidzones bij wegen

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 de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

4.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het plangebied is gesitueerd in de geluidszone van de Exelsweg. Deze weg heeft ter hoogte van het plangebied een snelheidslimiet van 60 km/uur en heeft op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een geluidszone van 250 meter. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op een functieverandering van de gronden en gebouwen binnen het plangebied. Daarbij ontstaat géén nieuwe geluidgevoelige functie.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 LUCHTKWALITEIT

4.2.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een functiewijziging van de bestaande gebouwen op het perceel, waarbij slechts sprake is van kleinschalige vervangende

nieuwebouw van een bijgebouw. Het plan draagt daardoor niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.3.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden. Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief, er kan gemotiveerd van worden afgeweken. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een 'rustig buitengebied'.

Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande tabel.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m

5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 3 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
(bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing.

4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het faciliteren van groepsaccommodaties mogelijk in het plangebied. Er is momenteel al een woning aanwezig. Er komt dus geen gevoelige functie bij in het plangebied.

In de nabije omgeving van het perceel zijn geen (niet-agrarische) bedrijven gevestigd. Het dichtstbijzijnde niet-agrarisch bedrijf betreft een autosloperij aan de Exelseweg 25 ten noordoosten van het plangebied. Dit bedrijf ligt op ca. 350 meter afstand van het plangebied.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is voor het perceel een bestemming 'Bedrijf' opgenomen en is nader beschreven als autosloper/herstelinrichting. Het bedrijf valt daarmee in milieucategorie 3.2 van de VNG publicatie (Autosloperijen: b.o. >1000 m²) en kent een richtafstand van 100 meter tot gevoelige bestemmingen. Gezien de het feit dat het plangebied op ca. 350 meter van het betreffende bedrijf ligt, wordt aan de richtafstand voldaan.

Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de bestemmingswijziging op het perceel Exelseweg 23 te Laren. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 GEUR

4.4.1 Algemeen

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

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

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt

tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;

2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

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

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

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

Tabel 4 - Geldende waarden / afstanden veehouderijen

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

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

4.4.2 Geur in relatie tot het plangebied

Recreatiewoningen worden op basis van vaste jurisprudentie aangemerkt als geurgevoelige objecten. Omdat het plangebied buiten de bebouwde kom is gelegen en ter plaatse sprake is van een concentratiegebied, betekent dit dat de afstand van diervverblijven met dieren zonder geuremissiefactor minimaal 50 meter dient te bedragen en de geurbelasting van dieren met een geuremissiefactor maximaal 14 ouE/m³ mag bedragen.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gevestigd op het perceel Exelseweg 21. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op meer dan 250 meter afstand ten westen van het plangebied.

Daarmee bedraagt de afstand van het emissiepunt ruimschoots meer dan 50 meter tot aan de geurgevoelige objecten en zijn er dus geen problemen vanuit het aspect geur op het onderhavige plan.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 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.

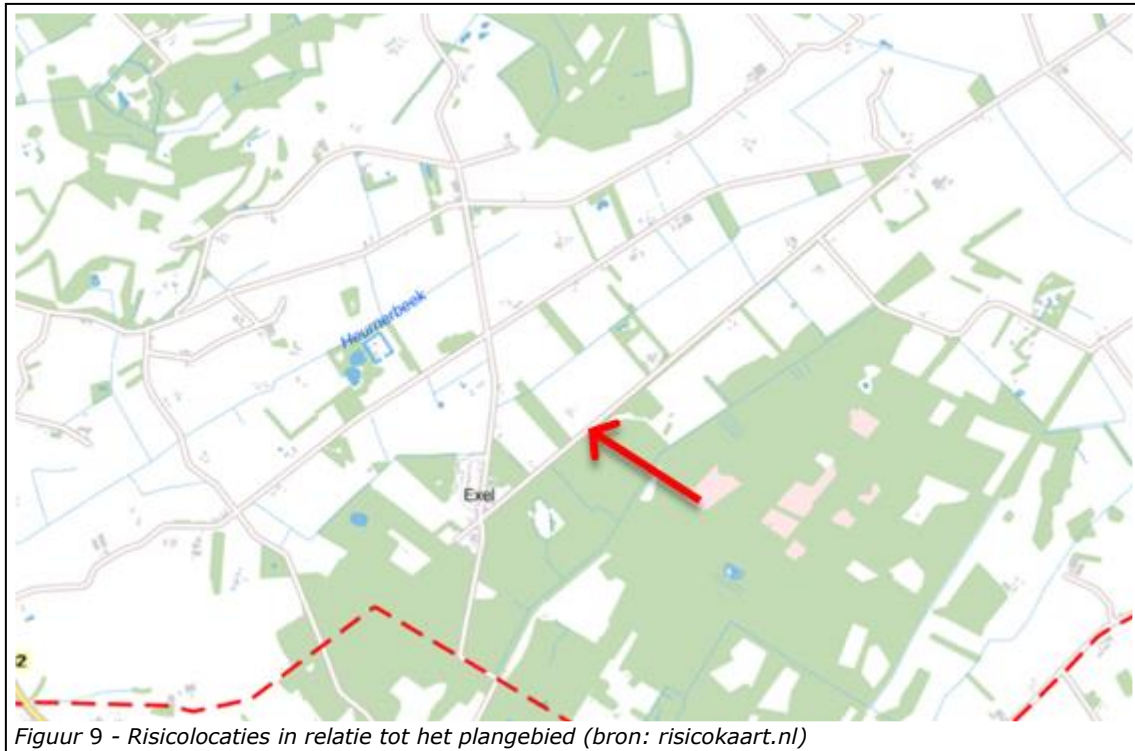
Gemeentelijk beleid

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 circulaires alsof 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.

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In bijgaande figuur is hier een uitsnede van gemaakt.



Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig. De in bijgaande figuur aangegeven hogedrukaardgasleiding (kenmerk N560-07) ligt op ca. 1.140 meter afstand.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 BODEM

4.6.1 Algemeen

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien

sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde 'spoed- of risicolocaties').

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het initiatief ziet op de functiewijziging van het perceel Exelseweg 23 te Laren. De bestaande bebouwing wordt gerenoveerd en er zal één bijgebouw gesloopt worden. Dit bijgebouw wordt op het zelfde perceel, met de zelfde afmetingen opnieuw gerealiseerd. De toekomstige bestemming betreft 'Recreatie – FAB', waardoor er een groepsaccommodatie mogelijk wordt gemaakt. Ook kunnen de eigenaren er wonen, een functie die ook in de bestaande situatie is toegestaan.

Op grond van bovenstaande kan echter niet zonder meer aangenomen worden dat de bodemkwaliteit geen bezwaar oplevert voor de voorziene sloop- en bouwwerkzaamheden. Om deze reden is er een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door Van der Poel BV. Dit bodemonderzoek is opgenomen in de bijlage¹.

Het doel van het onderzoek was een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit was nodig om te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie, namelijk het faciliteren groepsaccommodaties.

Tijdens de terreininspectie zijn geen verdachte locaties (inclusief asbesttoepassingen) waargenomen. De onderzoekslocatie is onverhard. Op het maaiveld bevinden zich restjes asfalt van de voormalige asfaltverharding. Tijdens de boorwerkzaamheden is in de bodem geen bodemvreemd materiaal waargenomen.

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit zand, matig fijn, zwak siltig, plaatselijk zwak humeus. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,25 m -mv. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Grond

In de grondmonsters zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen

¹ Van der Poel BV, Verkennend bodemonderzoek, Exelseweg 23 te Laren, 2 februari 2021

Grondwater

In het grondwatermonster zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dus dat in de boven- en ondergrond en in het grondwater geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. Verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieu hygiënische bodemkwaliteit is niet te verwachten. Er is daarom geen aanleiding tot nader onderzoek. Ook zijn er geen milieu hygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 WATER

4.7.1 Algemeen

Waterbeheer en watertoets

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

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

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

Beleidskader

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

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam

waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

4.7.2 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een functiewijziging beoogd waarbij een groepsaccommodatie mogelijk wordt gemaakt. Er zal één bijgebouw gesloopt worden en één bijgebouw, met de zelfde afmetingen gerealiseerd worden. Ook zal er asfalt verdwijnen, waarvoor een aantal bomen, enkele klinker paadjes en bloemperken in de plaats voor komen. Derhalve neemt de oppervlakte aan verharding niet toe, maar juist af.

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning. Derhalve zijn er voor de bescherming van de

grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als waterbergingsgebied.

De planlocatie ligt op grond van het geldende bestemmingsplan wel in een zone die is aangewezen als beschermingszone voor natte landnatuur. De gebiedsaanduiding 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur' is in dit kader overgenomen. Dit betekent dat ter plaatse van deze gebiedsaanduiding het beleid gericht is op de instandhouding van natte natuur en dat bij het toepassen van afwijkingsbevoegdheden en verlenen van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken aan dit beleidsuitgangspunt wordt getoetst. Op deze wijze wordt de natte landnatuur ook op planologisch wijze zoveel mogelijk beschermd.

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

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 1 m³/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 2.500 m²?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m²?	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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
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
<i># 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.</i>			

Tabel 4 – Watertoetstabel

4.7.3 Conclusie

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

4.8 ECOLOGIE

4.8.1 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'.

4.8.2 Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

4.8.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

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

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

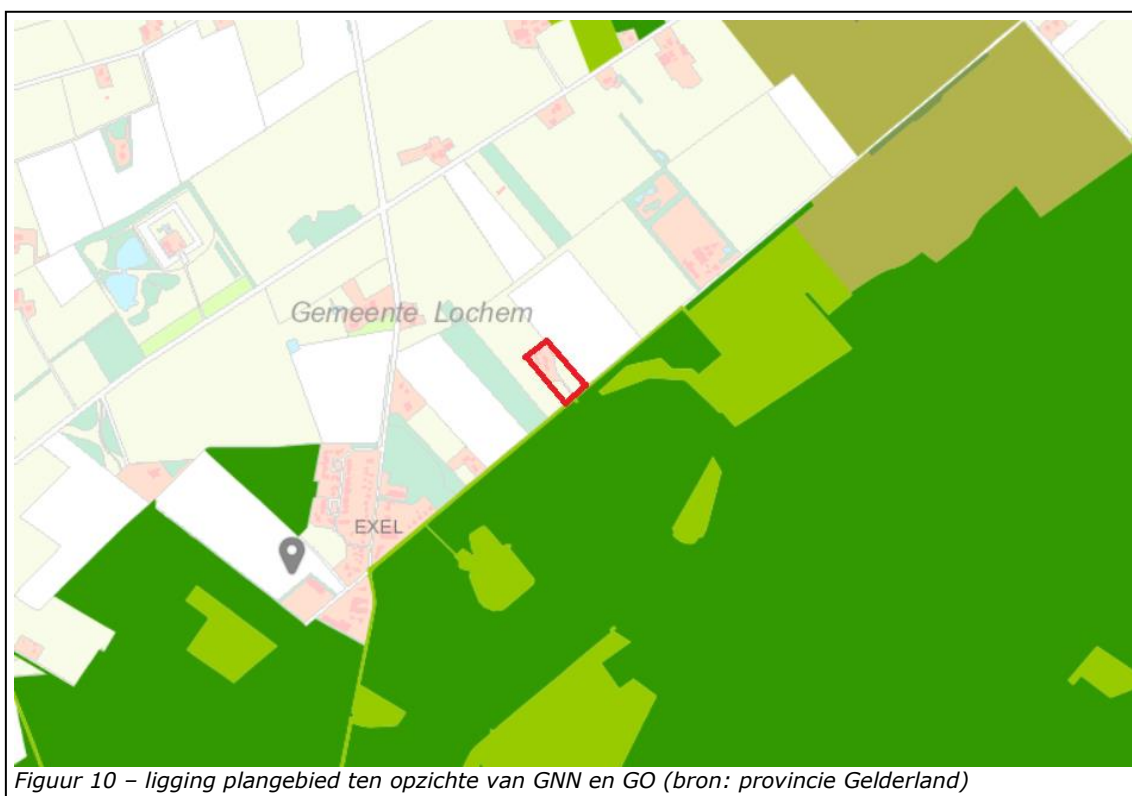
4.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van ruim 8 km ten zuiden van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (verandering van de bestemming en realisatie van één bijgebouw) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Ook is het plangebied niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. Het gebied aan de andere kant van de Exelsweg behoort tot het Gelders Natuurnetwerk. Ook hier worden geen negatieve effecten op het NNN gebied verwacht, gelet op de omvang van het plan.

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



Stikstof

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) over het Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS) is geconcludeerd dat elke ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Ook de gebruiksfase kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van woning. Omdat het beoogde nieuwe bijgebouw in het plangebied op grond van het meest recente Bouwbesluit gasloos gerealiseerd dienen te worden, is echter alleen het aspect auto- en vrachtverkeer van toepassing. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld', wat op circa 8 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt.

De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het nieuwe bouwplan aan de Exelseweg 23, betreft de sloop en herbouw van een bijgebouw. Gezien de grote afstand tot het natura2000 gebied Stelkampsveld, worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft een bestemmingswijziging van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' naar de bestemming 'Recreatie – FAB' en de sloop en realisatie van een bijgebouw.

In de ruimtelijke plannen is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan, waarbij sprake is van sloop en renovatie van de bestaande bebouwing, uitvoerbaar is. In dit kader is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, die is toegevoegd als bijlage².

Quickscan

Met de voorgenomen ontwikkelingen in het gebied wordt de voormalige varkensschuur en de historische boerderij gerenoveerd. De bestaande houtopslag wordt gesloopt en elders op het perceel herbouwd als groepsaccommodatie. In de quickscan wordt nog uitgegaan van het feit dat de varkensschuur gesloopt zal worden, maar dit is niet het geval.

Als gevolg van de renovatie van de schuur en historische boerderij én de sloop van de houtschuur, is geen sprake van aantasting van beschermde soorten.

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Ook worden er geen bomen gekapt en/of diepe grondwerkzaamheden uitgevoerd, waardoor negatieve effecten op de flora in het gebied worden uitgesloten.

In het geval dat in de toekomst de varkensschuur geamoveerd zal worden, is er vervolgonderzoek nodig.

4.8.5 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt dat, tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.9 ARCHEOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

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

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

² Otte Groen Advies, Quickscan flora- en fauna Exelseweg, 23 te Laren, 30 november 2020.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 2021.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is categorie 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luiden als volgt:

Categorie 7: Lage archeologische verwachting

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

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijke aanwezige) archeologische waarden, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² én dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek benodigd is.

Omdat er als gevolg van voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd met een (gezamenlijk) oppervlakte van 2.500 m², is er ten behoeve van het bestemmingsplan *geen* archeologisch onderzoek nodig.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt van het feit dat de dubbelbestemming waarborgt dat bij toekomstige bodemingrepen van meer dan 2.500 m² én die dieper gaan dan 30 cm - mv, alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.10 CULTUURHISTORIE

4.10.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

De cultuurhistorische waarden die verbonden zijn aan het landschapstype bos en landgoederenlandschap, zullen door het plan niet worden aangetast. Dit omdat de hoeveelheid bebouwing per saldo gelijk blijft en de bouw van het nieuwe bijgebouw gepaard gaat met de realisatie van landschappelijke inpassing die passend is bij dit landschapstype. Daarnaast ziet voorliggend bestemmingsplan toe op een functieverandering. Als gevolg daarvan zijn geen grootschalige veranderingen in de ruimtelijke structuur voorzien.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.11.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

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

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

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

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

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

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Het voorliggend plan maakt enkel een functieverandering mogelijk. Het plan wordt derhalve niet beschouwd worden als een dergelijk project. Verdere toetsing of verantwoording is niet aan de orde.

4.11.2 Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de digitale kadastrale kaart (DKK).

5.3 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 'Binnenstad Lochem'.

Artikel 3 Recreatie - FAB

Het volledige perceel Exelseweg 23 te Laren zal gebruikt gaan worden voor de nieuwe functie en heeft de bestemming 'Recreatie – FAB' gekregen. Binnen deze

bestemming is de bedrijfsmatige exploitatie van een retraite- en cursuscentrum mogelijk, waarbij ook verblijfsrecreatie voor maximaal 15 personen is toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaande bijgebouwen' waarbij aanvullend is bepaald dat er in totaal niet meer dan 530 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan, waarvoor de bestaande woning op het erf is aangeduid.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruik van de bijgebouwen voor de nieuwe functie alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het Ruimtelijk Kwaliteitsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na ingebruikname van de gebouwen te worden aangelegd. Deze landschappelijke inpassing is als bijlage 2 bij de regels opgenomen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 7

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische 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 2.500 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m².

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 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 8 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 9 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Daarom wordt in dit artikel verwezen naar de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020).

Artikel 10 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 11 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt enkel een functiewijziging naar de bestemming 'Recreatie – FAB' mogelijk, met als doel groepsaccommodatie op het terrein mogelijk te maken. Daarnaast wordt de bestaande bebouwing gerenoveerd en wordt er een bijgebouw gesloopt. Dit bijgebouw wordt op een andere plek in het plangebied, met de zelfde afmetingen opnieuw gerealiseerd.

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

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 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.

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop

betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Exelseweg 23 Laren' van 25 maart 2021 tot en met 6 mei 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2. QUICKSCAN FLORA & FAUNA

