

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

FAB CLUSTERING LAREN,
HERSTELBESLUIT

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.363

IDnr. : NL.IMRO.0262.buFABClusterLaHer-BP41

Datum : oktober

Versie : 5

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 26 oktober 2020 / besluitnr. 2020-179398

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	VOORGESCHIEDENIS.....	5
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	8
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	11
1.5	LEESWIJZER.....	18
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	19
2.1	TUNNELWEG 4 LAREN.....	19
2.2	BRENSCHUTTE 1 LAREN	22
2.3	VROCHTERDIJK 11 BARCHEM.....	24
2.4	CLUSTERLOCATIE LAREN	25
3	BELEIDSKADER.....	28
3.1	INLEIDING.....	28
3.2	RIJKSBELEID	28
3.3	PROVINCIAAL BELEID	30
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	33
4	PLANBESCHRIJVING	40
4.1	INLEIDING.....	40
4.2	HET INITIATIEF	40
4.3	TUNNELWEG 4	40
4.4	BRENSCHUTTE 1.....	42
4.5	VROCHTERDIJK 11	43
4.6	CLUSTERLOCATIE LAREN	45
4.7	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	49
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	51
5.1	INLEIDING.....	51
5.2	GELUID	51
5.3	LUCHTKWALITEIT	54
5.4	GEUR	55
5.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	57
5.6	EXTERNE VEILIGHEID	58
5.7	BODEM.....	63
5.8	WATER.....	64
5.9	ECOLOGIE	68
5.10	ARCHEOLOGIE	71
5.11	CULTUURHISTORIE	74
5.12	VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING	74
6	JURIDISCHE ASPECTEN	76
6.1	ALGEMEEN.....	76
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	77
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	77
7	UITVOERBAARHEID	84
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	84
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	84

Bijlagen bij toelichting:

1. mRO, Akoestische berekening wegverkeerslawaaï SRMI, 18 december 2019;
2. Van der Poel B.V., 'Verkennd bodemonderzoek Zutphenseweg Laren', juni 2016;
3. EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Quicksan flora en fauna Zutphenseweg (ong.) te Laren', 17 januari 2017;
4. Actualisatie Quicksan flora en fauna Zutphenseweg (ong.) te Laren, 24 januari 2020;
5. mRO bv, 'Landschappelijke inpassing Tunnelweg 4 Laren', december 2019;
6. mRO bv, 'Landschappelijke inpassing Brenschutte 1 Laren', december 2019;
7. mRO bv, 'Landschappelijke inpassing Vrochterdijk 11 Barchem', december 2019;
8. Notitie Stikstofdepositieonderzoek Clustering Laren, april 2020;
9. mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan FAB-Clustering Laren, Herstelbesluit, april 2020
10. Nota van Zienswijzen, augustus 2020

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op basis van het beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing' kunnen in de gemeente Lochem nieuwe burgerwoningen worden gebouwd in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Deze woningen kunnen gebouwd worden op het voormalige agrarische bedrijfsperceel waar de sloop plaatsvindt of op een zogenoemde clusterlocatie, waar meerdere 'FAB-bouwrechten' bij elkaar worden geclusterd. Clusterlocaties bieden een oplossing voor slooplocaties waar geen nieuwe burgerwoningen zijn toegestaan of niet gewenst zijn.

Klein Brinke Exploitatie is voornemens om een clusterlocatie te ontwikkelen aan de rand van de kern Laren, achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a. Op deze locatie zullen vier 'FAB-bouwrechten' worden geclusterd, oftewel vier vrijstaande woningen worden gebouwd.

In ruil daarvoor wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt op de percelen Tunnelweg 4 te Laren, Brenschutte 1 te Laren, Vrochterdijk 11 te Barchem, Dortherweg 30 te Epse en Beekvliet 7 te Barchem.

De voormalige agrarische bedrijfswoningen op deze percelen blijven behouden en zullen in gebruik worden genomen als burgerwoningen.

Voorliggend bestemmingsplan beoogt deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

De beoogde ontwikkeling kent een relatief lang planproces. In navolgende paragraaf is dit toegelicht.

1.2 Voorgeschiedenis

In december 2015 heeft de gemeenteraad het 'Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem' vastgesteld. Dit beleid aangaande vrijkomende agrarische bebouwing maakt ook clustering van bouwmogelijkheden op basis van de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk. Specifiek geldt:

"Het clusteren van meerdere bouwrechten in of bij een kern is alleen mogelijk op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie."

In het raadsvoorstel voor vaststelling van dit beleidskader zijn twee clusterlocaties benoemd, te weten de locatie Exel en de locatie Laren. Specifiek voor de clusterlocatie Laren is navolgende opgenomen:

"Een tweede initiatief voor het clusteren van FAB bouwrechten in Laren is van een marktpartij. In een separaat raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd hier een (principe) besluit over te nemen. Het clusteren van FAB bouwrechten bij een kern blijft maatwerk en is dus niet opgenomen in het voorliggende beleidskader."

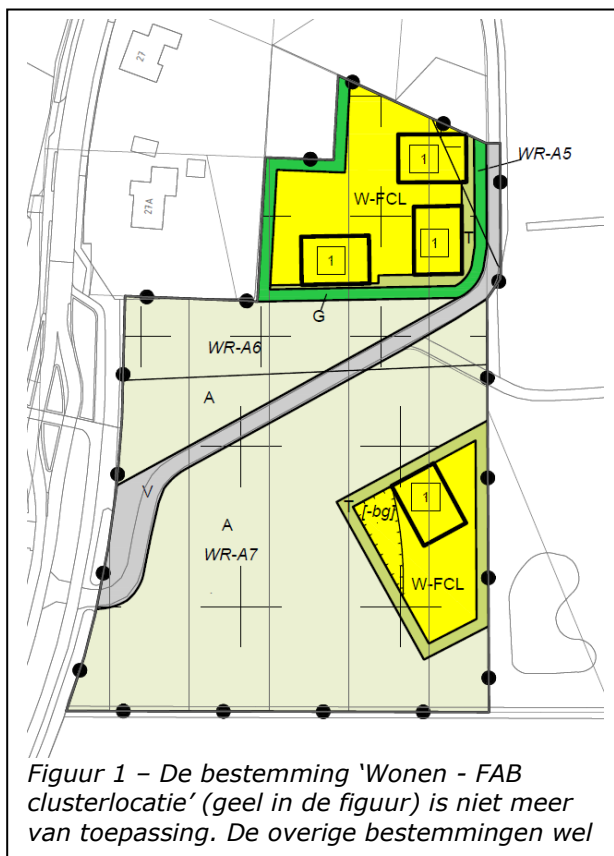
De gemeenteraad van Lochem heeft op 12 oktober 2015 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de clusterlocatie voor vier 'FAB-bouwrechten' achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a in Laren.

Daarna heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "FAB Clustering Laren" vastgesteld in haar raadsvergadering van 6 november 2017.

Tegen dit bestemmingsplan werd door 2 appellanten beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de ABRS). Op 6 februari 2019 heeft de Afdeling ABRS uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen¹. Eén beroep is gegrond verklaard. Vanwege het gegrond verklaarde beroep heeft de ABRS het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad vernietigd wat betreft het plandeel met de bestemming 'Wonen – FAB clusterlocatie'.

Als gevolg van de uitspraak is de bestemming 'Wonen – FAB clusterlocatie' aan de zuidzijde van de kern Laren die de bouw van vier nieuwe vrijstaande woningen mogelijk maakt (in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op elders gelegen slooplocaties), niet meer van toepassing. Alle overige onderdelen van het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren' zijn in stand gebleven en onherroepelijk in werking getreden, waaronder de bestemmingen 'Groen' en 'Tuin' op de clusterlocatie en de plandelen met de slooplocaties, te weten de percelen Tunnelweg 8 en Groenedijk 7 te Laren, Dortherweg 30 te Epse en Beekvliet 7 te Barchem.

Voor deze slooplocaties is nu sprake van een woonbestemming en een verplichting tot sloop van de opstallen, die voor 7 februari 2020 zou moeten zijn uitgevoerd en de verplichting tot de landschappelijke inpassing, conform de inrichtingstekeningen bij het bestemmingsplan FAB clustering Laren.



Figuur 1 – De bestemming 'Wonen – FAB clusterlocatie' (geel in de figuur) is niet meer van toepassing. De overige bestemmingen wel

De gemeenteraad van Lochem heeft in haar vergadering van 9 december 2019 een voorbereidingsbesluit genomen voor de voornoemde slooplocaties, waarmee de sloopdatum is uitgesteld.

1.2.1 Het bestemmingsplan FAB clustering Laren herstelbesluit

Het voorliggend bestemmingsplan beoogt vanuit een goede ruimtelijke ordening de clustering van vier FAB woningen mogelijk te maken, conform het gemeentelijk FAB beleid.

Met het opnemen van twee nieuwe slooplocaties (bovenop Beekvliet 7 Barchem en Dortherweg 30 Epse), waar per locatie minimaal 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kan het bestemmingsplan FAB Clusterlocatie Laren worden hersteld. Daarmee wordt ook recht gedaan aan de achtergebleven

¹ ABRS 6 februari 2019, 201710248/1/R1 en ECLI:NL:RVS:2019:356.

slooplocaties Dortherweg 30 Epse en Beekvliet 7 Barchem, die daarmee ook kunnen voldoen aan de sloopverplichting en landschappelijke inpassing.

Voor de locatie Tunnelweg 8 Laren wordt buiten dit bestemmingsplan om naar een oplossing gezocht. Groenedijk 7 Laren is niet langer opgenomen in dit bestemmingsplan omdat de eigenaren aangegeven hebben niet meer mee te willen doen aan de clusterlocatie.

Het onderhavig bestemmingsplan maakt de clustering van zogenaamde FAB-woningen (wederom) mogelijk aan de rand van de kern Laren, achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a. Op deze locatie zullen vier 'FAB-bouwrechten' worden geclusterd, oftewel vier vrijstaande woningen worden gebouwd. In ruil daarvoor wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt op de percelen Tunnelweg 4 te Laren, Brenschutte 1 te Laren, Vrochterdijk 11 te Barchem, Dortherweg 30 te Epse en Beekvliet 7 te Barchem.

Met de sloop van de voormalige bebouwing op voornoemde locaties wordt voldaan aan de voorwaarden uit het FAB-beleid.

Aan de slooplocaties Dortherweg 30 Epse en Beekvliet 7 Barchem is in het gedeeltelijk vernietigde bestemmingsplan 'FAB-clustering Laren' al een passende bestemming gegeven die onherroepelijk is geworden. Deze locaties zijn daarom niet opnieuw meegenomen in dit herstelbestemmingsplan.

Goede ruimtelijke ordening

In zijn algemeenheid zet de provincie Gelderland en de gemeente Lochem zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt sluiten aan op dit beleid. Met het plan wordt de bouw van vier woningen op een clusterlocatie aan de zuidzijde van de kern Laren mogelijk gemaakt in ruil voor de sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied. Tevens wordt het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsterreinen voor wonen mogelijk gemaakt, waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoningen op de percelen in gebruik genomen worden als burgerwoning. Met het plan wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische percelen, afgestemd op het landschapstype ter plaatse. Tevens wordt kwaliteitswinst behaald doordat de realisatie van de clusterlocatie met de beoogde landschappelijke inpassing, past in de ruimtelijke structuur van de dorpsrand van Laren. De functies zijn qua aard en schaal passend in het gebied. De woningbouw op de clusterlocatie is kleinschalig en past daarmee binnen de dorpsmaat en schaal van Laren. Op de voormalige bedrijfslocaties worden alleen de voormalige bedrijfswoningen en bijbehorend erf voor wonen in gebruik genomen, waardoor dit gebruik zich geruisloos voegt in de bestaande structuur. Bovendien worden door de ontwikkelingen agrarische bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

1.3.1 Algemeen

Het plangebied bestaat uit vier deelgebieden: drie nieuwe percelen waar voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de clusterlocatie in Laren waar in ruil voor de sloop vier woningen worden gebouwd. De nieuwe slooplocaties en de clusterlocatie worden in één herstelbestemmingsplan opgenomen om zo de ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken en veilig te stellen. De ligging van de vier deelgebieden is in figuur 2 weergegeven.



1.3.2 De drie slooplocaties

De drie nieuwe slooplocaties liggen verspreid in het buitengebied van de gemeente Lochem. Dit betreffen de percelen:

1. Tunnelweg 4 te Laren;
2. Brenschutte 1 te Laren;
3. Vrochterdijk 11 te Barchem.

Het plangebied voor deze locaties is op hoofdlijnen afgestemd op het voormalige agrarisch bouwvlak dat voor de deze percelen van toepassing is en was. Specifiek voor het deelgebied Brenschutte 1 in Laren wordt opgemerkt dat ook het voorerf horende bij dit perceel deel uitmaakt van het plangebied. De begrenzing is daarmee afgestemd op het 'postzegelbestemmingsplan' uit 2017 dat specifiek voor dit

perceel is opgesteld (zie ook paragraaf 1.4). De ligging en begrenzing van de drie slooplocaties is in de figuren 3, 4 en 5 weergegeven.

Daarbij wordt opgemerkt dat de percelen Dortherweg 30 te Epse en Beekvliet 7 te Barchem (in)direct zijn verbonden met onderhavig bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit'. De FAB woningen op de clusterlocatie Laren zijn immers alleen mogelijk, wanneer er voldoende vierkante meters voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, waaronder ook op de locaties Dortherweg 30 te Epse en Beekvliet 7 te Barchem. Voor deze twee percelen is echter al sprake van een geldend bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan "FAB clustering Laren" vastgesteld 7 november 2017. Deze twee locaties hoeven dan ook niet te worden meegenomen in het onderhavig bestemmingsplan "FAB Clustering Laren, Herstelbesluit".



Figuur 3 – Begrenzing deelgebied Tunnelweg 4 Laren (in geel) op een luchtfoto met de bestaande woonboerderij (in rood) en de perceelsgrenzen (in zwart)



Figuur 4 – Begrenzing deelgebied Brenschutte 1 Laren (in geel) op een luchtfoto met de bestaande woonboerderij (in rood) en de perceelsgrenzen (in zwart)



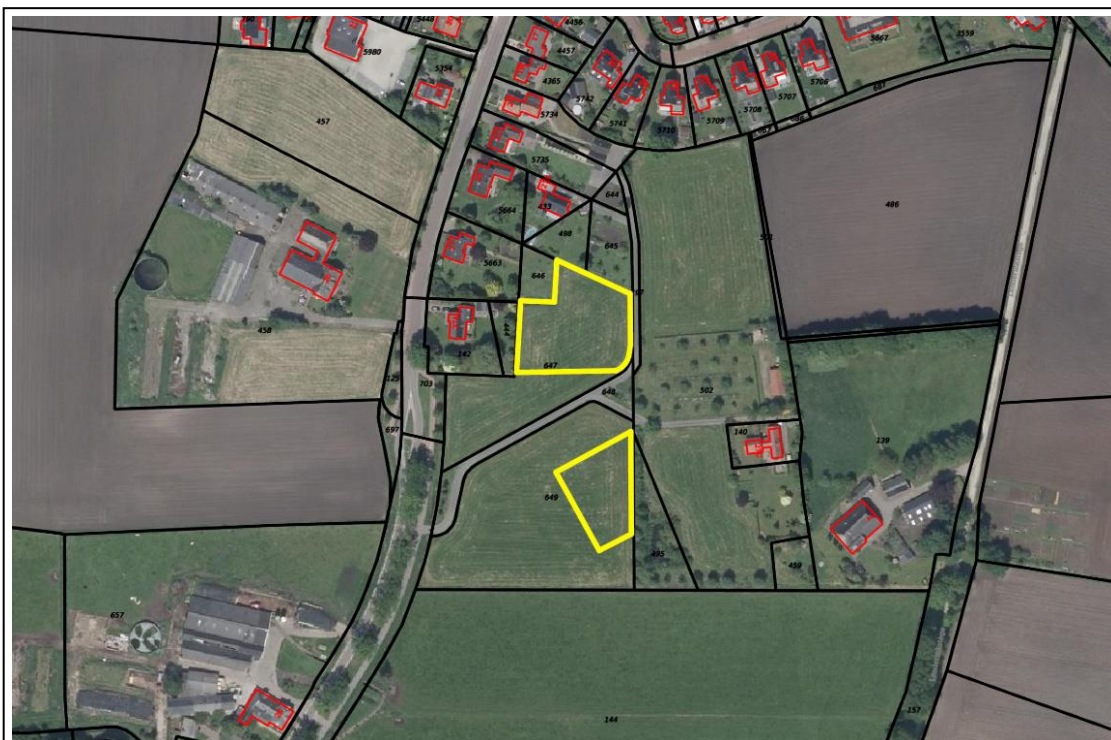
Figuur 5 – Begrenzing deelgebied Vrochterdijk 11 Barchem (in geel) op een luchtfoto met de bestaande woonboerderij (in rood) en de perceelsgrenzen (in zwart)

1.3.3 De clusterlocatie

De clusterlocatie ligt aan de zuidrand van de kern Laren, oostelijk van de Zutphenseweg (N826) en ten oosten en zuidoosten van de percelen Zutphenseweg 27 en 27a. Het plangebied omvat een gedeelte van de percelen die kadastraal bekend zijn onder gemeente Lochem, sectie Z, nummers 647 en 649.

De ligging en begrenzing van dit deelgebied is afgestemd op de uitspraak van de ABRS (zie ook paragraaf 1.2 van deze plantoelichting) en heeft in hoofdzaak betrekking op de vernietigde bestemming 'Wonen - FAB clusterlocatie' uit het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren'. En hoewel de aangrenzende bestemmingen 'Tuin' en 'Groen' uit dat bestemmingsplan rechtskracht hebben en niet hersteld hoeven te worden, is er bewust voor gekozen om deze bestemmingen ook deel uit te laten maken van het onderhavige herstelplan. Reden hiervoor is dat deze gronden ook uitgegeven en verkocht worden aan toekomstige bewoners, en er voor deze gronden zodoende één samenhangend planologisch – juridisch regime ontstaat.

Hiermee zijn de plangrenzen van de clusterlocatie, opgenomen in het eerdere bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren' van 6 november 2017, overgenomen. De ligging en begrenzing van de clusterlocatie is in figuur 6 weergegeven.



Figuur 6 – Begrenzing deelgebied 'Clusterlocatie' in Laren (in geel) op een luchtfoto en de perceelsgrenzen (in zwart)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied zijn verschillende bestemmingsplannen van toepassing. Hierna wordt dit voor de vier verschillende deelgebieden in beeld gebracht.

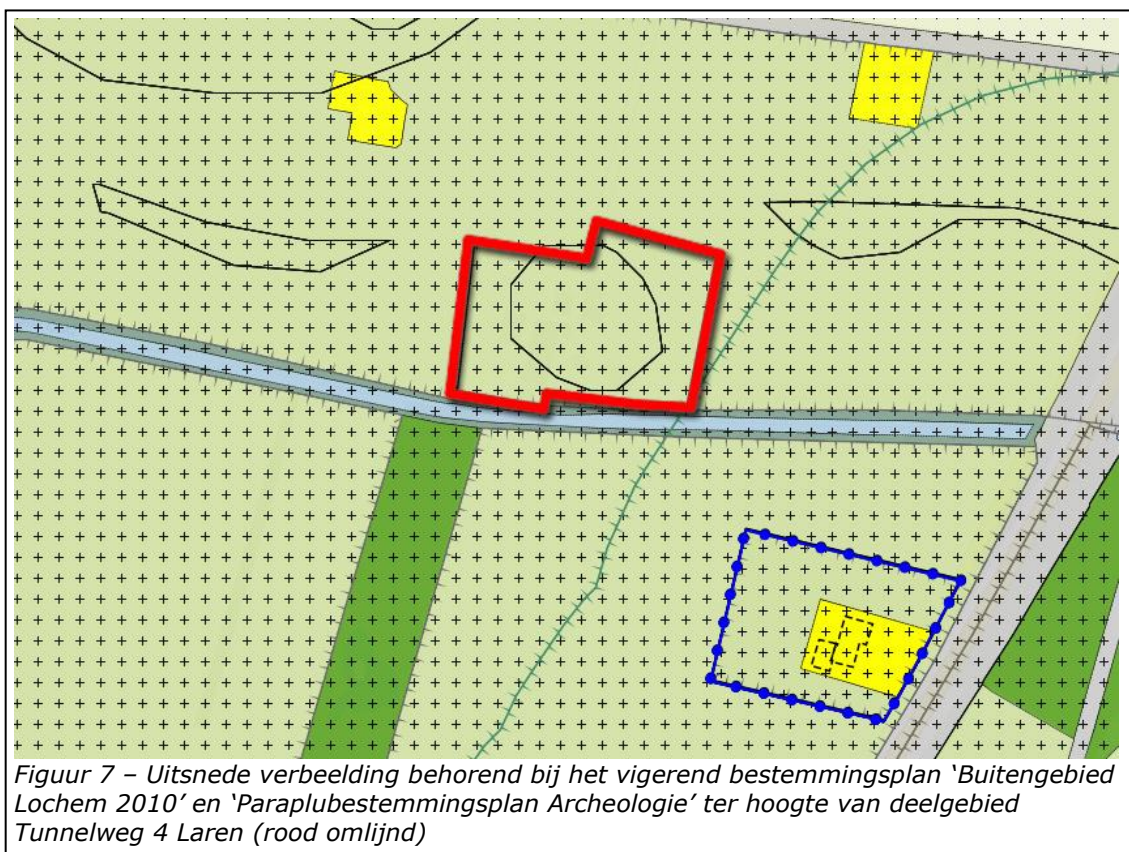
1.4.1 Tunnelweg 4 Laren

Het perceel Tunnelweg 4 in Laren 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. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.

Het perceel Tunnelweg 4 heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsook voor de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur. De gebouwen (bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning) zijn daarbij uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak (gelijk aan het plangebied) toegestaan. Ook zijn er een viertal gebiedsaanduidingen op dit perceel van toepassing, te weten 'overige zone - landschapstype open broekgebieden' 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur', 'overige zone - ecologische verbindingszone' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

Ter plaatse van de aanduiding met betrekking tot het landschapstype is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het ter plaatse aanwezige landschapstype. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap. Hetzelfde geldt voor de aanduiding 'natte landnatuur', waar specifieke eisen vanuit deze biotoop van toepassing zijn.

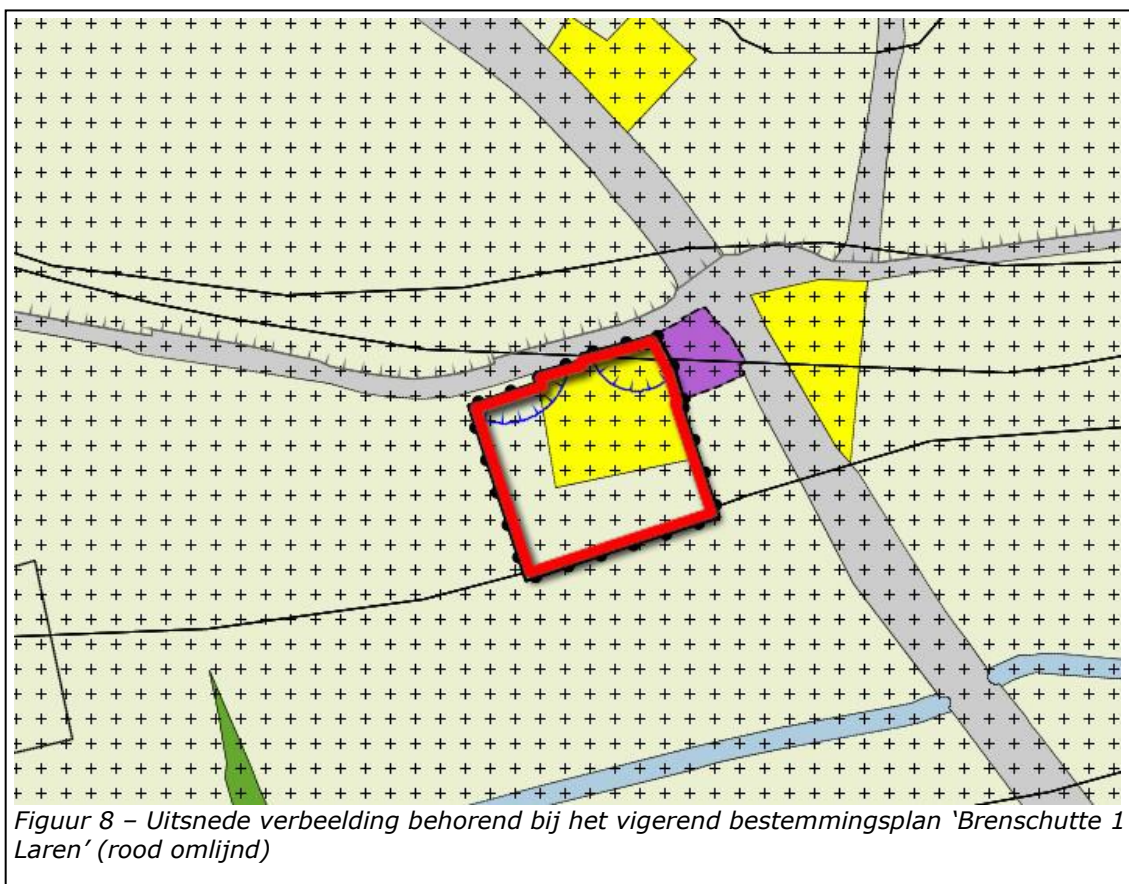
Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone' gelden ingevolge het reconstructiebeleid voor de betreffende zone specifieke regels voor intensieve veehouderijen.



Behalve het genoemde bestemmingsplan Buitengebied is ook het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' van toepassing in verband met de bescherming van mogelijke archeologische (verwachtings)waarden. Een deel van de gronden in het midden van het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' gekregen en zijn daarmee bestemd voor terreinen met een hoge archeologische verwachting. De overige gronden van het perceel maken deel uit van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' en zijn daarmee bestemd voor terreinen met een lage archeologische verwachting. Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.4.2 Benschutte 1 Laren

Specifiek voor het deelgebied Benschutte 1 is in 2017 het bestemmingsplan 'Benschutte 1 Laren' opgesteld dat op 20 november 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het voormalige agrarisch bouwperceel heeft in dit bestemmingsplan reeds een woonbestemming gekregen. Een deel van het onbebouwde perceel is opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. Op het perceel is tevens de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschapstype essenlandschap' van toepassing. Tevens is in verband met de ligging van het aangrenzende tankstation en de verkoop van lpg, sprake van een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg'. In het noordoostelijke deel van het perceel is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-lpg reservoir' van toepassing.



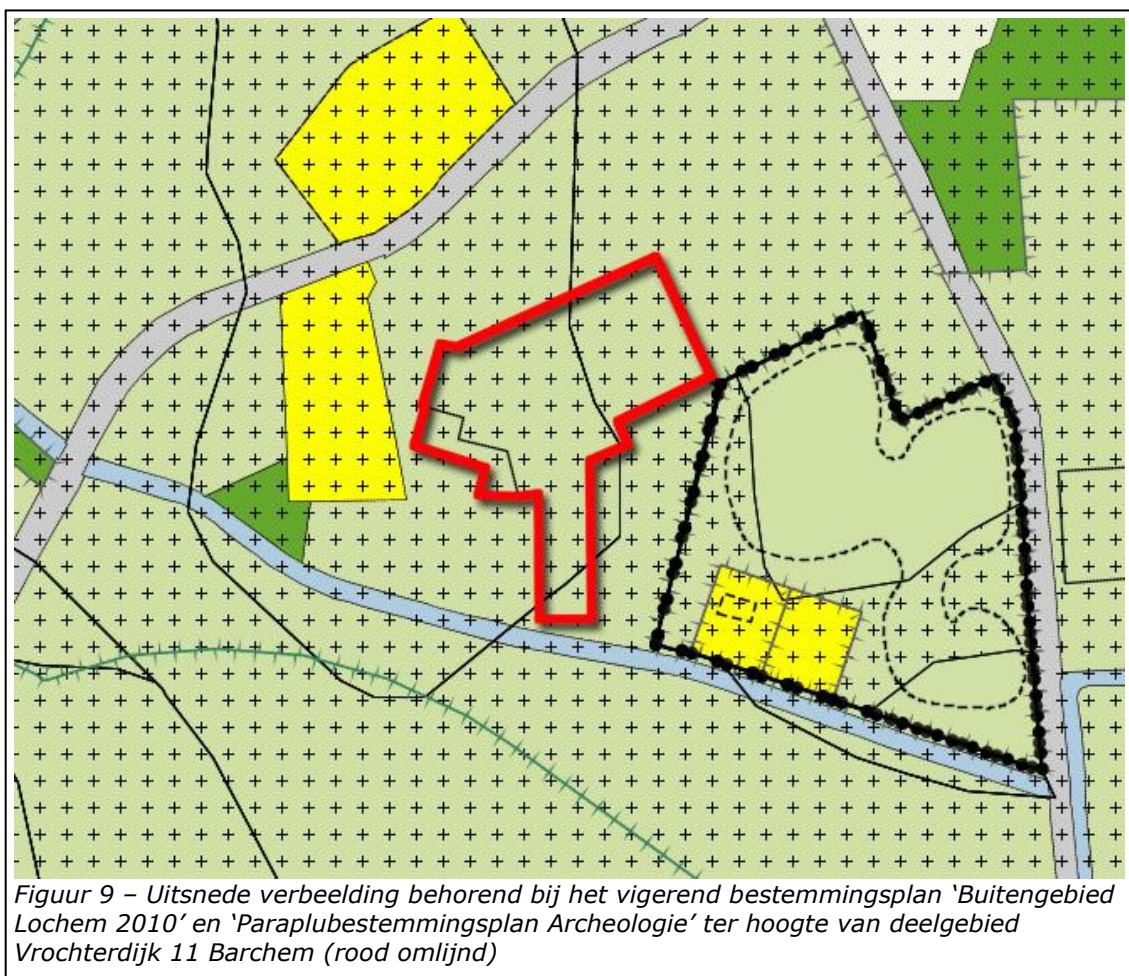
Verder geldt voor een groot deel van de locatie Brenschutte 1 in Laren de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' in verband met de lage archeologische verwachting ter plaatse. In het noordoostelijke deel en zuidelijke strook van het perceel is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' van toepassing in verband met de gematigde archeologische verwachting.

1.4.3 Vrochterdijk 11 Barchem

Het perceel Vrochterdijk 11 in Barchem maakt net als het deelgebied aan de Tunnelweg deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (inclusief de partiële herziening), alsook van het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.

Het deelgebied is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden', waarmee de gronden onder meer bestemd zijn voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsook voor de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur. De gebouwen (bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning) zijn daarbij uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak (gelijk aan het plangebied) toegestaan.

Ook is er een viertal gebiedsaanduidingen op dit perceel van toepassing, te weten 'overige zone - landschapstype kleinschalig kampenlandschap' 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur', 'overige zone - ecologische verbindingszone' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.



Ter plaatse van de aanduiding met betrekking tot het landschapstype is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het ter plaatse aanwezige landschapstype. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap. Hetzelfde geldt voor de aanduiding 'natte landnatuur', waar specifieke eisen vanuit deze biotoop van toepassing zijn.

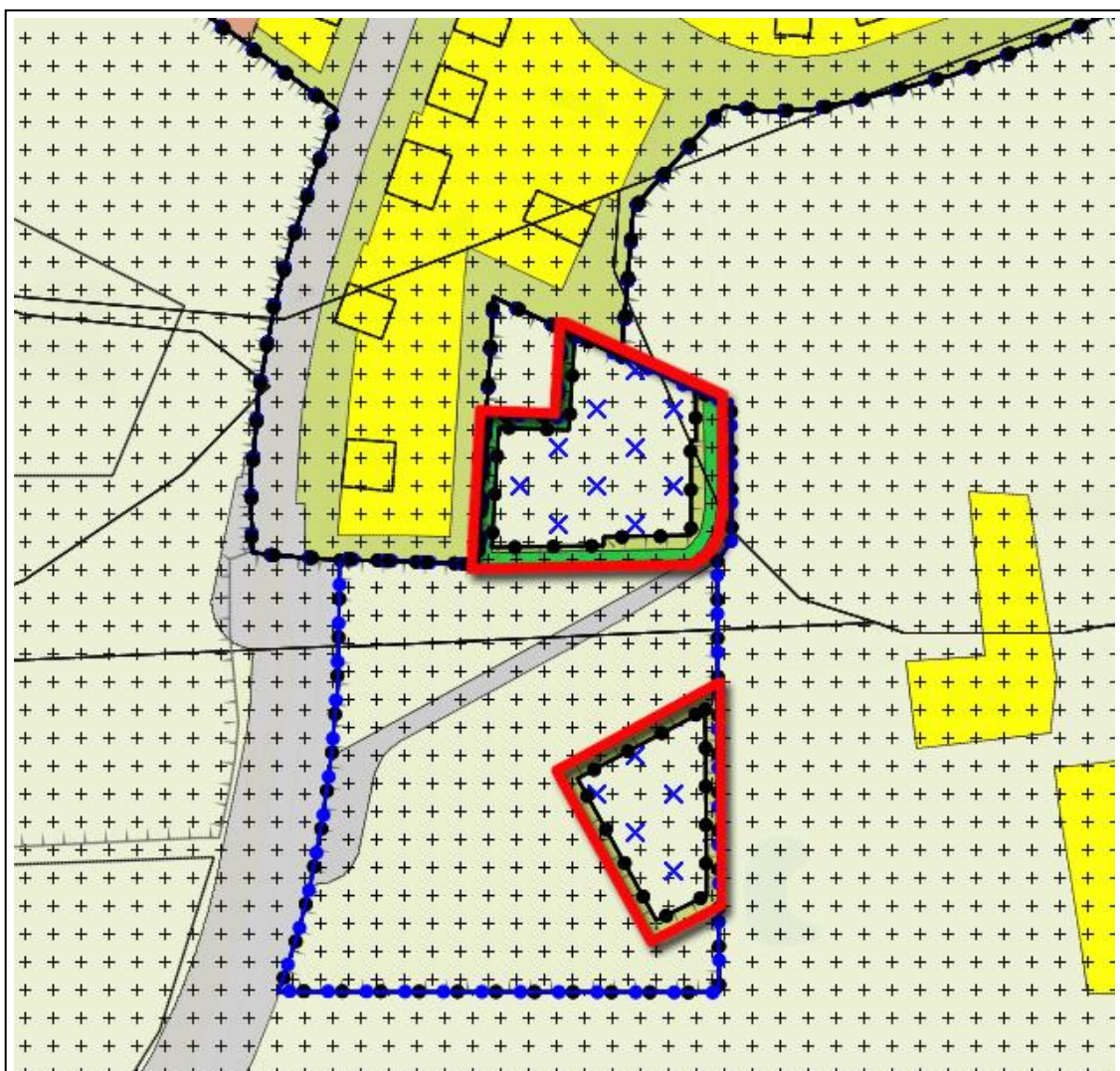
Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone' gelden ingevolge het reconstructiebeleid voor de betreffende zone specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Ook voor dit deelgebied is een tweetal dubbelbestemmingen van toepassing ter bescherming van mogelijke archeologische (verwachtings)waarden, te weten 'Waarde – Archeologie 6' in het westen en midden van het deelgebied en 'Waarde – Archeologie 7' in het oosten en uiterste zuiden van het deelgebied.

1.4.4 Clusterlocatie Laren

Specifiek voor het deelgebied van de clusterlocatie is formeel een drietal bestemmingsplannen van kracht; 'Buitengebied Lochem 2010' (inclusief de partiële herziening), het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' en 'FAB Clustering Laren'.

Het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren' (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 november 2017 en gedeeltelijk van kracht en onherroepelijk bij uitspraak ABRS op 6 februari 2019) is van toepassing op de gronden aan de randen van het deelgebied. Deze hebben de bestemming 'Groen' en 'Tuin' als bedoeld in respectievelijk artikel 5 en 6 van de bijbehorende regels. Gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen en beplanting. Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen. Het noordelijk deel is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6', en het zuidelijk deel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Het 'middengebied' van de clusterlocatie, waar de bestemming 'Wonen – FAB clusterlocatie' aanwezig was, is door de reeds genoemde uitspraak van de ABRS op het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren' vernietigd zodat de bestemming 'Agrarisch' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (inclusief de partiële herziening) hier nog steeds van kracht is. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Bebouwing is niet toegestaan. Bovendien is voor deze agrarische gronden ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' (noordelijk deel) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' (zuidelijk deel) van toepassing zoals vastgelegd in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.



Figuur 10 – Het deelgebied van de clusterlocatie in Laren (in rood) in relatie tot de verbeelding behorend bij het deels van kracht zijnde en onherroepelijke bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren', in combinatie met het nog van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (blauwe kruisjes)

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden op de clusterlocatie waar de nieuwe woningen zijn voorzien de bestemming 'Agrarisch' hebben. Op grond van deze bestemming is de realisatie van de clusterlocatie met vier woningen niet mogelijk. Dit betreft immers geen agrarisch gebruik. Ook is het gebruik van de voormalige bedrijfswoningen op de slooplocaties (Tunnelweg 4 en Vrochterdijk 11) als burgerwoningen niet mogelijk.

Dit betekent dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van de slooplocaties voor burgerwoningen alsmede de bouw van de vier nieuwe woningen op de clusterlocatie mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.5 Leeswijzer

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

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van de percelen die deel uitmaken van het plangebied beschreven. Achtereenvolgens komen Tunnelweg 4, Brenschutte 1 in Laren en Vrochterweg 11 in Barchem en de clusterlocatie ten zuiden van Laren aan bod.

Voor de slooplocaties Beekvliet 7 en Dortherweg 30 is reeds sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan. Deze twee slooplocaties zijn om die reden, in navolgende beschrijving niet meegenomen.

2.1 Tunnelweg 4 Laren

2.1.1 Landschap

Het perceel Tunnelweg 4 is gelegen in een landschapstype dat zich kenmerkt als een open broekgebied. De ruimtelijke kenmerken van het open broekgebied zijn onder meer een vlak open landschap met grote rechte percelen, een opstreckende verkavelingsrichting, overwegend grasland, sloten, populierenbossen, rechte wegen, vaak hoger gelegen in het landschap en begeleid door laanbeplantingen. De weg- en erfbeplantingen zijn vaak beeldbepalend in de open ruimten.

De ruimtelijke structuur van het landschap in de directe omgeving van Tunnelweg 4 is niet een typisch open landschap van de broekgebieden, maar kent ook kenmerken van het aangrenzende en meer kleinschalige bos- en landgoederenlandschap. De ruimtelijke structuur rond het plangebied wordt met name bepaald door de afwisseling in akkers en weilanden, solitaire bomen ter markering van perceelsranden, de Voorste beek, een sloot, houtsingels, bosschages en compacte buurerven direct of met eigen toegangsweg ontsloten op Tunnelweg.

2.1.2 Bebouwing

Op het perceel Tunnelweg 4 was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is beëindigd. Op het perceel is de voormalige bedrijfsbebouwing nog wel aanwezig. Deze bestaat uit een aantal stallen, schuren en bijgebouwen, en de voormalige bedrijfswoning, met aangebouwde schuur/deel.

Zowel de stallen, schuren als de bedrijfswoning bestaan uit één bouwlaag met een kap. De voormalige bedrijfswoning betreft een boerderij. Deze boerderij en de aangebouwde schuur hebben een duidelijke heldere hoofdvorm in traditionele bouwtrant, met zadeldak. De voormalige bedrijfsbebouwing ligt ten zuidwesten van de boerderij. Tussen de stallen, schuren en de boerderij is erfverharding aanwezig.



Figuur 11 – Huidige situatie deelgebied Tunnelweg 4 op een luchtfoto



Figuur 12 – Voorste Beek vanaf de Holterweg, met op de achtergrond bebouwing van Tunnelweg 4



Het erf wordt aan de voorzijde ontsloten via een lange toegangsweg op de Tunnelweg. De Voorste Beek vormt als het ware de achterste begrenzing van het perceel.

2.1.3 Beplanting

Nabij de voormalige boerderij is aan de voorzijde (oostkant) sprake van enkele solitaire bomen. Aan deze zijde bevindt zich ook de goed onderhouden en beeldbepalende voortuin van de woonboerderij. Aan de achterkant van de woonboerderij (de westzijde) is sprake van afschermdende erfbeplanting. De voormalige bedrijfsgebouwen liggen open in het open landschap.

2.2 Brenschutte 1 Laren

2.2.1 Landschap

Het perceel Brenschutte 1 is gelegen in een essenlandschap. Dit landschapstype kenmerkt zich door de aanwezigheid van nattere gronden met essen, open akkercomplexen, een wegenpatroon met een mix tussen rechte en slingerende wegen en bebouwing die geconcentreerd is aan de benedenrand.



Figuur 14 – Woonboerderij op het perceel Brenschutte, gezien vanaf de Rengersweg (bron: Google Streetview)

Kenmerkend voor de directe omgeving van het perceel is vooral de grote openheid. Zowel ten noorden, zuiden en westen van het gebied is er sprake van grote open ruimtes met vergezichten over de landbouwgronden. Beplanting is in deze gebieden nauwelijks aanwezig, met uitzondering van enkele (kleine) bosschages. Het landschap wordt op ca. 150 meter ten zuiden van het plangebied in functionele zin doorsneden door de watergang Heurnerbeek.

2.2.2 Bebouwing

De agrarische bedrijfsvoering is al enige jaren gestopt.

De aanwezige bebouwing op het perceel bestaat uit een woonboerderij (de voormalige agrarische bedrijfswoning) met ten noorden en ten westen daarvan een vijftal bijgebouwen, waaronder een grote schuur.

De woonboerderij bestaat uit één bouwlaag met een forse kap, met daarin opgenomen aan de voorzijde een tweede bouwlaag. De bijgebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap. De westelijk gelegen schuur Bakhuis verkeert in slechte staat van onderhoud.



Figuur 15 – Huidige situatie Brenschutte 1 op een luchtfoto

De boerderij staat achter op het perceel en is met de achtergevel georiënteerd op de Brenschutte. De bijgebouwen bevinden zich voor en naast de boerderij. Hierdoor is het grootste gedeelte van de boerderij slecht zichtbaar vanaf de Brenschutte. Vanaf de Rengersweg is de boerderij goed zichtbaar en liggen de bedrijfsgebouwen min of meer daarachter verscholen (zie ook figuur 14 en 15).

Op het voorerf van het perceel is direct grenzend aan de weg een LPG-reservoir voor het naastgelegen tankstation gesitueerd. Op het maaiveld is dit gebied afgezet met hekwerk.

De overige onbebouwde terreindelen tussen de aanwezige bebouwing bestaan hoofdzakelijk uit erfverharding. Deze ruimte wordt vooral gebruikt voor opslag en logistiek.

2.2.3 Bepanting

Het zuidelijk deel van het erf is als (sier)tuin in gebruik, vooral nabij de woonboerderij is dit het geval. De tuin wordt ten opzichte van de aangrenzende agrarische gronden begrensd door een haag. Tussen de Brenschutte en het achtererf van het perceel is een aantal bomen gesitueerd.

2.3 Vrochterdijk 11 Barchem

2.3.1 Landschap

Het perceel Vrochterdijk 11 is gelegen in een kleinschalig kampenlandschap. De ruimtelijke kenmerken van het kampenlandschap zijn onder andere een onregelmatige verkaveling, afwisseling in bospercelen, houtwallen, singels en hagen met akkers en weilanden en microreliëf.

De ruimtelijke structuur van het landschap in de directe omgeving van de locatie wordt met name bepaald door de afwisseling tussen akkers en weilanden, veel erf- en randbeplanting, struweelheggen op de perceelsranden en een bosschage aan zuidzijde van het plangebied.

2.3.2 Bebouwing

Op het perceel Vrochterdijk 11 is diverse voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De aanwezige bebouwing bestaat uit meerdere voormalige agrarische gebouwen, alsmede de voormalige bedrijfswoning met een naastgelegen bakstenen schuur.

De stallen, schuren en de bedrijfswoning bestaan allen uit één bouwlaag met een kap. Het grootste deel van de bedrijfsbebouwing is op het oostelijke deel van het perceel gesitueerd.

Aan de zuidzijde is nog sprake van voormalige kuilvoerplaten. Zuidelijk van het plangebied loopt de (gekanaliseerde) Barchemse Veengoot.



Figuur 16 – Huidige situatie Vrochterdijk 11 op een luchtfoto



Figuur 17 – Ruimtelijk beeld vanaf de Vrochterdijk, met veel rand-, erf en laanbeplanting

De boerderijwoning en aangebouwde stalschuur hebben een duidelijke heldere hoofdvorm in een traditionele bouwstijl met een zadeldak en wolfseinden. Opvallend is dat de woning niet georiënteerd is op de weg, maar op het ten zuiden liggende landschap en de Barchemse Veengoot. De voormalige agrarische bebouwing staat los van de historische boerderij en aangebouwde schuur. Het perceel is rechtstreeks ontsloten op de Vrochterdijk.

2.3.3 Beplanting

Op het erf van het perceel is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Het perceel wordt langs alle zijden begrensd door erfbeplanting. Opvallend daarin is dat de voormalige kuilvoerplaten buiten deze erfbeplanting liggen. De toegangsweg, met aanwezige beplanting en de aanwezige erfbeplanting rondom de gebouwen geeft het geheel een besloten karakter.

2.4 Clusterlocatie Laren

2.4.1 Landschap

De clusterlocatie is gelegen in het 'enken en essenlandschap'. De essen behoren tot de oudere ontginningen in ons land. De algemene ruimtelijke kenmerken van dit landschap zijn onder meer een onregelmatige blokverkaveling met een grillige wegenstructuur, bolle open akkercomplexen op de essen, steilranden, nagenoeg geen beplanting op de es, beplanting langs esranden, en voorts een afwisseling van houtwallen, hakhoutbosjes en perceelrandbeplanting.

Het plangebied zelf bestaat uit grasland (agrarische gronden), er is geen bebouwing of opgaande beplanting aanwezig. In het gebied ligt een verharde gezamenlijke ontsluitingsweg voor de woningen Zutphenseweg 27b en 27c. De ruimtelijke structuur van het landschap in de directe omgeving van het plangebied wordt met name bepaald door de dorpsrand van Laren, met ruime tuinen grenzend aan het landschap. In het algemeen heeft de kern Laren een duidelijke overgang naar het landschap, met continu doorgaande lange lijnen in de dorpsrand. Ter plaatse van het plangebied is de overgang tussen dorp en landschap minder helder. De dorpsrand volgt een meer gekartelde vorm met korte lijnen.



Figuur 18 – Ruimtelijke karakteristiek clusterlocatie en omgeving (bron: Buro Dwarsstraat/Bongers Landschap)

Daarnaast wordt de ruimtelijke structuur van het landschap gevormd door de akkers en weilanden met daarin gelegen de buurerven met hun erfbeplanting, ieder aan een eigen toegangsweg vanaf de openbare ontsluitingsweg, twee in de directe nabijheid gelegen kleine boomgaarden, een lichte glooiing in het maaiveld en perceelrandbeplanting bestaande uit lage hagen, houtwallen en houtsingels.



Figuur 19 – Bestaande situatie clusterlocatie (bron: Google Streetview)

2.4.2 Bebouwing

Zoals gezegd, is op de clusterlocatie zelf geen bebouwing aanwezig. De bebouwing op de nabijgelegen buurerven bestaat uit bedrijfsbebouwing van twee agrarische bedrijven langs de Zutphenseweg en woningen. Deze bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met kap. De bebouwing heeft een duidelijke heldere hoofdvorm in traditionele bouwtrant. De woningen hebben een zadeldak, al dan niet met wolfseinden. De aanwezige schuren hebben eveneens een zadeldak. De bebouwing van de dorpsrand van Laren bestaat uit vrijstaande woningen, met één danwel twee lagen met kap.

2.4.3 Beplanting

Op de clusterlocatie bevindt zich geen opgaande beplanting. Wel is er jonge aanplant van struiken (w.o. een kerstboom) in de vork van de weg, bij de afslag naar Zutphenseweg 27c.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Nationale belangen

Voor het plangebied is één nationaal belang relevant, te weten 'Ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten' (nationaal belang 11).

Het belang 'Ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten' is van belang omdat twee percelen van het plangebied, Tunnelweg 4 en Vrochterdijk 11, gelegen zijn in een gebied dat dit natuurnetwerk behoort. De provincies begrenzen, beschermen en onderhouden dit natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water en milieucondities voor kenmerkende (eco)systemen van (inter)nationaal belang. De provincie Gelderland heeft dit gedaan door het gebied waarin de twee percelen liggen aan te wijzen als Groene Ontwikkelingszone. Het natuurnetwerk wordt beschermd met een 'neetenzij'-regime. Binnen het netwerk zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het netwerk niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. Door het plan worden de wezenlijke kenmerken en waarden niet aangetast, maar de condities hiervoor verbeterd, doordat op de percelen Tunnelweg 4 en Vrochterdijk 11 de agrarische bedrijven verdwijnen en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het gebruik van de percelen voor burgerbewoning heeft geen negatieve effecten. In de voormalige bedrijfswoning wordt immers al jarenlang gewoond.

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen andere nationale belangen in het geding. De bouw van vier woningen in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot woningbouw blijkt dat een project vanaf 12 woningen of meer wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het plangebied worden slechts vier nieuwe woningen gerealiseerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen 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:

- Rijksvaarwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Ondanks dat de percelen Tunnelweg 4 en Vrochterdijk 11 binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) liggen, aangezien deze binnen de Groene Ontwikkelingszone liggen, is het Barro op dit onderwerp niet relevant voor het bestemmingsplan. Met betrekking tot de NNN stelt het Barro namelijk alleen regels aan provinciale verordeningen en niet aan bestemmingsplannen.

Het plangebied maakt verder geen deel uit van een van de andere bovengenoemde gebieden. Derhalve zijn de beoogde ontwikkelingen in het bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Overige wetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit, Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 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 fysieke 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.

Verder blijkt de provincie zich in z'n algemeenheid inzetten voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten kan worden geconcludeerd dat het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt niet in de weg staat. Uit deze kaarten blijkt wel dat de percelen Tunnelweg 4 en Vrochterdijk 11 binnen de Groene Ontwikkelingszone liggen. In paragraaf 3.3.2 wordt daar nader op ingegaan. In paragraaf 1.2.1 onder 'goede ruimtelijke ordening' is feitelijk al verwoord dat de ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt aansluiten op dit provinciale beleid. Met het plan wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische percelen, afgestemd op het landschapstype ter plaatse. Tevens wordt met de realisatie van de clusterlocatie zorggedragen voor een landschappelijke inpassing van de dorpsrand Laren. De functies zijn qua aard en schaal passend in het gebied. Op de voormalige bedrijfslocaties worden alleen de voormalige bedrijfswoningen en bijbehorend erf voor wonen in gebruik genomen, waardoor dit gebruik zich geruisloos voegt in de bestaande structuur. Bovendien worden door de ontwikkelingen agrarische bedrijven niet in hun functioneren belemmerd. Concluderend kan worden gesteld dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.3.2 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 Omgevingsverordening (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

Het plan voorziet in het realiseren van nieuwe woningen en twee percelen van het plangebied zijn gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone. Hierdoor zijn artikel 2.2 en 2.52 van belang. Tevens is artikel 2.61 relevant omdat het perceel Vrochterdijk 11 gelegen is binnen de beschermingszone 'natte landnatuur'. Hieronder wordt nader op deze artikelen ingegaan.

Artikel 2.2 Regionale woonagenda

1. *Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.*

De gemeenteraad van Lochem heeft op 3 september 2018 de Woonvisie 2018-2025 vastgesteld. Binnen de Cleantech Regio is in samenspraak met de provincie Gelderland de Woonagenda Cleantech Regio 2018 vastgesteld. In de Woonagenda wordt beschreven welke ambities de gemeenten in deze regio hebben ten aanzien van centrale woningbouwvraagstukken. Met dit afsprakenkader is de Woonvisie rekening gehouden.

De woningen in voorliggend plan maken op basis van de gemeentelijke woonvisie onderdeel uit van het project 'Fab-woningen' voor de kern Laren. De bouw van de vier woningen past in dit beleid en woningbouwprogramma. Hiermee is het plan in overeenstemming met artikel 2.2 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.52 Groene ontwikkelingszone

1. *Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone maakt geen nieuwe grootschalige ontwikkeling mogelijk die leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten Groene ontwikkelingszone van het betreffende gebied, tenzij:*
 - a. *er geen reële alternatieven zijn;*
 - b. *sprake is van redenen van groot openbaar belang;*
 - c. *de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt;*
 - d. *de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig de artikelen 2.39, derde tot en met zesde lid, en paragraaf 2.6.3.*

Het plan voldoet hieraan. De slooplocaties Tunnelweg 4 en Vrochterdijk 11 maken deel uit van de Groene Ontwikkelingszone (GO). De ontwikkelingen op deze twee slooplocaties leiden niet tot significante aantasting van de kernkwaliteiten van het GO, maar verbeteren juist de condities voor de ontwikkeling van natuur en landschap, doordat op deze locaties de agrarische bedrijven verdwijnen, de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing met beplantingselementen. Zie ook paragraaf 5.9.2. Het gebruik van de percelen voor burgerbewoning heeft geen negatieve effecten. In de voormalige bedrijfswoning wordt immers al jarenlang gewoond.

Artikel 2.61 Beschermingszone natte landnatuur

1. *Een bestemmingsplan voor gronden gelegen in een Beschermingszone natte landnatuur maakt geen functies mogelijk die significant nadelige effecten kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur, tenzij:*
 - a. *er geen reële alternatieven zijn;*
 - b. *sprake is van een reden van groot openbaar belang;*
 - c. *de nadelige effecten worden gemitigeerd of gecompenseerd overeenkomstig paragraaf 2.6.3.*

Het plan voldoet hieraan. De slooplocatie Vrochterdijk 11 is gelegen binnen de Beschermingszone natte landnatuur. Het bestemmingsplan maakt op deze slooplocatie geen functies mogelijk die significant negatieve effecten kunnen hebben op de instandhouding van natte landnatuur. Integendeel, de omstandigheden voor de instandhouding van deze natuur worden gunstiger door het verdwijnen van het agrarisch bedrijf, sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van landschappelijke inpassing met beplantingselementen. Het gebruik van de percelen voor burgerbewoning heeft geen nadelige effecten. In de voormalige bedrijfswoning wordt immers al jarenlang gewoond.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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.

In de structuurvisie is vermeld dat het clusteren van bouwruimte uit de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) rond de dorpskom een kans biedt om de dorpen te versterken en de (milieu)ruimte op het platteland te behouden.

Voorts is met betrekking tot de kern Laren in de structuurvisie aangegeven dat er sprake van een particulier initiatief, waarin vijf bouwmogelijkheden voor FAB-woningen in het buitengebied worden verplaatst naar één kleinere clusterlocatie aan de Zutphenseweg, zuidelijk van Laren, en dat de gemeenteraad daarover naar verwachting medio 2013 een besluit zal nemen. Dit besluit is uiteindelijk genomen op 12 oktober 2015. In dit besluit heeft de raad bepaald om in principe medewerking te verlenen aan het clusteren van 4 FAB-bouwrechten achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a te Laren. Daarmee past de ontwikkeling van de clusterlocatie in de structuurvisie.

3.4.2 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 verschillende landschapstypen. De clusterlocatie ligt in het landschapstype essenlandschap, Tunnelweg 4 in het open broekgebied, Brenschutte 1 in het essenlandschap en Vrochterdijk 11 ligt in het kleinschalig kampenlandschap.

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

De voorgenomen functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfspercelen Tunnelweg 4, Brenschutte 1 en Vrochterdijk 11, alsmede de ontwikkeling van de clusterlocatie passen binnen het landschapsbeleid. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, maar deze worden juist versterkt. Dit door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waardoor de verstening per saldo fors afneemt, en de aanleg van landschappelijke inpassing waarmee de realisatie van de clusterlocatie en de functieverandering van de voormalige agrarische bedrijfspercelen gepaard gaat. Deze landschappelijke inpassing is afgestemd op het ter plaatse aanwezige landschapstype.

3.4.3 Woonvisie Lochem 2018-2025

Met deze Woonvisie legt de gemeente Lochem haar woonbeleid voor de periode tot 2025 vast. De visie geeft weer waar de gemeente Lochem zich de komende jaren op wil richten op het gebied van wonen. Het doel is ervoor te zorgen dat de gemeente Lochem een fijne gemeente blijft om in te wonen. Voor mensen die nu al in de gemeente wonen, maar ook voor mensen die zich hier willen vestigen.

Hoofdpunten van het gemeentelijke woonbeleid

De gemeente ziet vier hoofdpunten in het gemeentelijke woonbeleid die richtinggevend zijn voor de periode tot 2025:

1. Leefbare kernen;

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen;
3. Woningverbetering en duurzaamheid;
4. Wonen met zorg.

In onderstaand schema zijn de hoofdpunten – en de strategische keuzes daarbij – samengevat.

Leefbare kernen	• Nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van de woningen. • Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen. • Leefbare kernen.
Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen	• Woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen. • Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen. • Voldoende aanbod van sociale huurwoningen. • Huisvesting van specifieke doelgroepen.
Woningverbetering en duurzaamheid	• Energietransitie. • Woningverbetering en verduurzaming in de particuliere sector. • Woningverbetering en verduurzaming in de sociale huursector. • Faciliteren van lokale initiatieven.
Wonen met zorg	• Geschikt woningaanbod voor ouderen. • Ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen. • Herontwikkeling bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit. • Ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven. • Passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

Kwantitatieve opgave

Ook in de komende jaren blijft er in de gemeente Lochem nog een vraag naar nieuwe woningen. De prognoses voor de gemeente Lochem voorzien een behoefte aan 860 extra woningen in de periode 2015 tot 2025. Deze behoefte komt vooral voort uit het kleiner worden van huishoudens en een positief migratiesaldo. Voor de kern Laren en Exel geldt een woningbehoefte van 170 woningen tot 2030.

Geraamde behoefte

Woningbehoefte 2015 – 2020	90
Woningbehoefte 2020 – 2025	55
Woningbehoefte 2015 – 2025	145
Woningbehoefte 2025 – 2030	25
TOTAAL 2015 – 2030	170

Specifiek voor functieverandering van agrarische bebouwing is rekening gehouden met de bouw van 22 FAB-woningen en vier individuele woningen buitenstedelijk.

Kwalitatieve opgave

In Lochem wordt ingezet op een divers woningaanbod dat aansluit bij de woonwensen van verschillende doelgroepen. Dit gebeurt deels door nieuwbouw, maar in de meeste gevallen binnen de bestaande woningvoorraad.

Relatie met het plangebied

In het woningbouwprogramma is de bouw van FAB-woningen specifiek opgenomen. Derhalve past de bouw van de 4 woningen op de clusterlocatie past binnen de Woonvisie.

3.4.4 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

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

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

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

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

Ook wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist.

De minimale oppervlakte te slopen vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen bedraagt 1.000 m². Bij een hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing vanaf 1.000 m² ontstaat één bouwrecht. Er kan één bestaand gebouw worden omgevormd tot een woning. Indien dit niet mogelijk is kan één nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd.

Het is mogelijk om bij meer dan 750 m² vrijkomende of vrijgekomen bebouwing na sloop van deze bebouwing, de volgens het bestemmingsplan toegestane inhoud van de woning te vergroten. Hierbij geldt dat de oppervlakte daadwerkelijk te slopen bebouwing bepalend is voor de inhoud, het aantal kub (m³) dat de woning mag worden vergroot. De helft van de te slopen oppervlakte mag in m³ bij de woning worden geteld tot een maximale inhoud van een woning van 1.200 m³.

Voor functieverandering geldt dat dit in beginsel op de eigen kavel plaats heeft. Het clusteren van meerdere bouwrechten in of bij een kern is alleen mogelijk op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie.

Relatie met het plangebied

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de hierboven gestelde kaders. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de percelen Tunnelweg 4 en Brenschutte 1, alsmede op de locaties Beekvliet 7 en Dortherweg 30 mogen vier nieuwe woningen worden gebouwd. Deze vier woningen worden gebouwd op de clusterlocatie ten zuiden van Laren. Zoals al eerder vermeld, heeft de gemeenteraad op 12 oktober 2015 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het clusteren van 4 FAB-bouwrechten achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a te Laren.

Locatie	Sloop bebouwing (in m ²)
Dortherweg 30	1.193
Beekvliet 7	1.977
Tunnelweg 4	1.437
Brenschutte 1	1.015
Vrochterdijk 11	950

Tabel 1: Tabel sloop bebouwing buitengebied

De locaties Dortherweg 30, Beekvliet 7, Tunnelweg 4 en Brenschutte 1 bieden voldoende vierkante meters sloop voor de bouw van vier FAB-woningen op de clusterlocatie. In navolgend hoofdstuk worden de verschillende locaties en m² sloop etc. per situatie nader toegelicht.

De locaties Beekvliet 7 en Dortherweg 30 zijn dus indirect (als slooplocatie) verbonden met onderhavig bestemmingsplan. Voor deze locaties geldt reeds het onherroepelijke bestemmingsplan 'FAB-clustering Laren', waarin deze locaties op een passende wijze zijn herbestemd ('Wonen-FAB'). Derhalve is het niet nodig deze locaties in het onderhavige bestemmingsplan op te nemen. In dit kader wordt ook verwezen naar hoofdstuk 1 (Inleiding) van deze toelichting.

De 'sloop vierkante meters' van de locatie Vrochterdijk 11 worden gebruikt voor het vergroten van één 'FAB-woning' op de clusterlocatie bij de kern Laren (zie ook paragraaf 4.5). De gemeenteraad heeft deze mogelijkheid, ook voor clusterlocaties c.q. verplaatsing van bouwrechten, geboden in het FAB-beleid.

Zowel de voormalige agrarische bedrijfspercelen, die nu een functie voor burgerwonen krijgen met één woning (de voormalige agrarische bedrijfswoning) als de clusterlocatie worden landschappelijk ingepast. Al met al wordt met het plan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied verhoogd en een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Concluderend kan worden gesteld dat er wordt voldaan aan de gestelde kaders uit het gemeentelijk FAB-beleid.

3.4.5 Cultuurhistorische waardenkaart Lochem

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem² brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

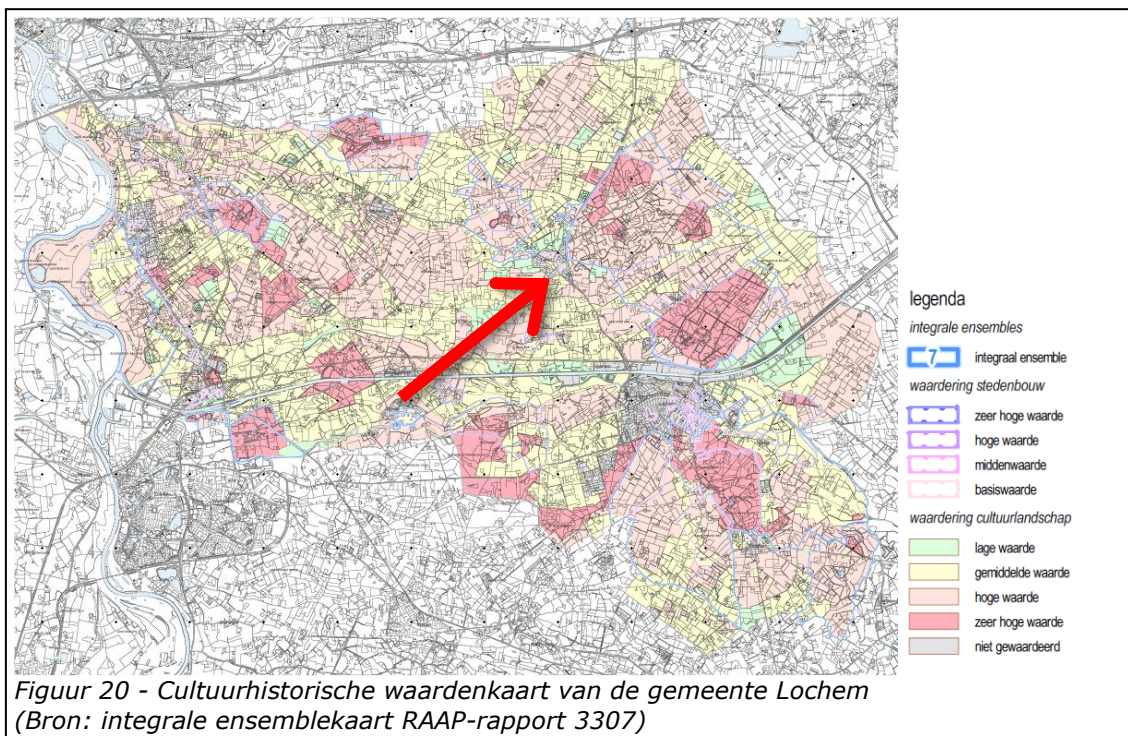
De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, grenspalen, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc. Tevens vallen beschermde stads- en dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en overige gebieden.

De geïnventariseerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

Zoals benoemd bestaat de cultuurhistorische waardenkaart uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

De cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, waaronder de planologische borging.

² '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / versie 15-10-2018



3.4.5.1 Relatie plangebied

Het plangebied is gelegen in de zone die is aangeduid met een gemiddelde waarde in het cultuurlandschap.

Voorliggend plan voorziet in een passende bestemming voor het huidige gebruik. In het algemeen kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen initiatief, waarbij ook sprake is van een landschappelijke inpassing, geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt de beoogde toekomstige situatie van de vier percelen die deel uitmaken van het plangebied aan de orde. Na een korte algemene uiteenzetting over het initiatief, worden achtereenvolgens de slooplocaties Brenschutte 1, Tunnelweg 4 en Vrochterdijk 11 alsook de clusterlocatie bij Laren beschreven.

Voor de slooplocaties Beekvliet 7 en Dortherweg 30 is reeds sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan, met een geldende woonbestemming, sloopverplichting én voorwaarde voor landschappelijke inpassing. Deze twee slooplocaties zijn om die reden, in navolgende beschrijving niet meegenomen.

4.2 Het initiatief

De agrarische bedrijfsactiviteiten op Brenschutte 1, Tunnelweg 4 en Vrochterdijk 11 zijn beëindigd. De nog aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op deze percelen zal daarom voor het overgrote deel worden gesloopt. In ruil daarvoor kunnen nieuwe burgerwoningen worden gebouwd. De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen op de percelen blijven gehandhaafd en zullen in gebruik genomen worden voor burgerbewoning. Op deze percelen is dus een functieverandering beoogd van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen. Tevens zullen deze percelen landschappelijk worden ingepast. Voor de locatie Brenschutte 1 is reeds sprake van een woonbestemming.

De nieuwe woningen die in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd, worden niet gerealiseerd op de slooplocaties zelf, maar op de clusterlocatie aan de zuidzijde van de kern Laren, achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a. In totaal zullen hier vier woningen worden opgericht. Deze woningen zullen eveneens landschappelijk worden ingepast. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Vrochterdijk 11, kan één woning op de clusterlocatie een grotere inhoud krijgen.

Doordat de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de verstening op de slooplocaties fors afneemt en de landschappelijke inpassing ervoor zorgt dat er nieuwe landschapselementen worden toegevoegd, leidt het plan tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

Tevens gaat de realisatie van de clusterlocatie gepaard met een landschappelijke inpassing.

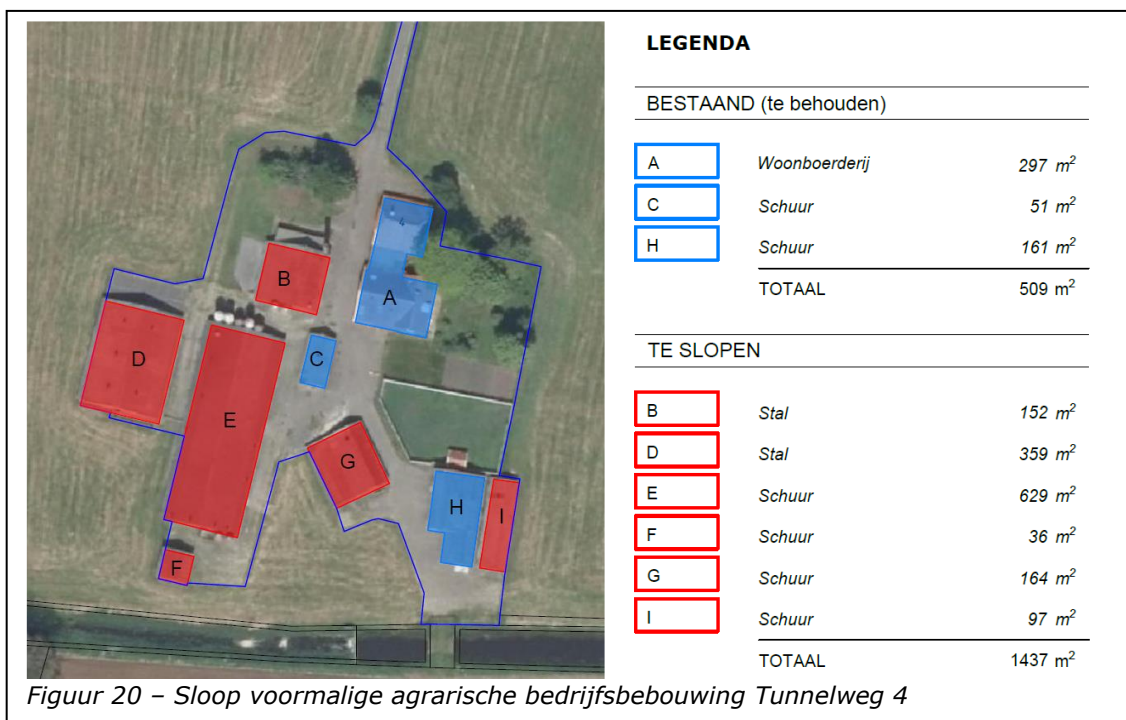
4.3 Tunnelweg 4

4.3.1 Bebouwing

Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel zal worden gesloopt. Een uitzondering hierop vormt een naast de voormalige bedrijfswoning gesitueerde bakstenen schuur en een deel van de kapschuur. Deze blijven gehandhaafd. In totaal wordt 1437 m² aan bebouwing gesloopt.

Ook de voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden. Deze woning krijgt de functie van burgerwoning. De te behouden schuren op het terrein zullen gaan

fungeren als bijgebouwen bij de woning. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning bedraagt daarmee 212 m².

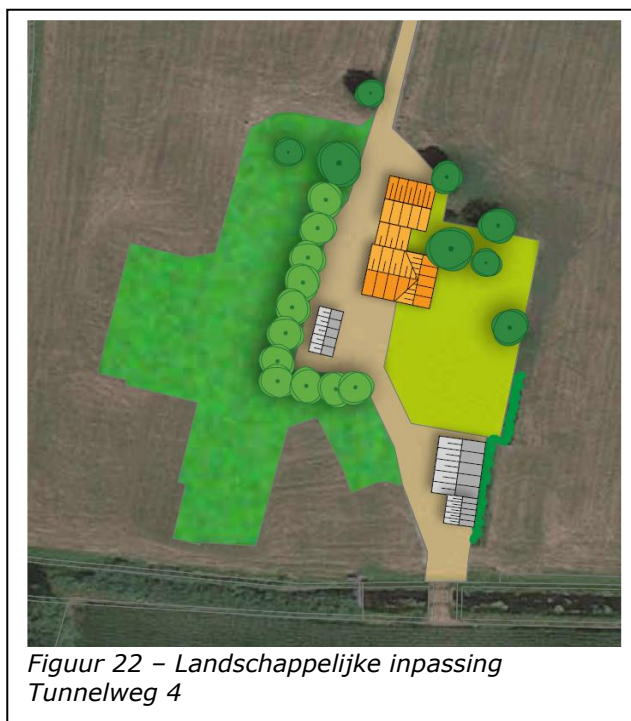


4.3.2 Landschappelijke inpassing

Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal het perceel en de te handhaven bebouwing landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat is afgestemd op het landschapstype ter plaatse, het 'open broekgebied'. Dit plan is weergegeven in de navolgende figuur.

De agrarische bouwkaavel wordt verkleind, waarin alleen twee zuidelijke bijgebouwen blijven bestaan. De kavel wordt aan de westzijde met een eiken bomenrij ingepast en oostelijk middels een haag van esdoorn.

De bomenrij en bosschage vormen rechte perceelgrenzen, het erf wordt vanuit het landschap als een compact cluster ervaren. Vanaf het erf zijn er



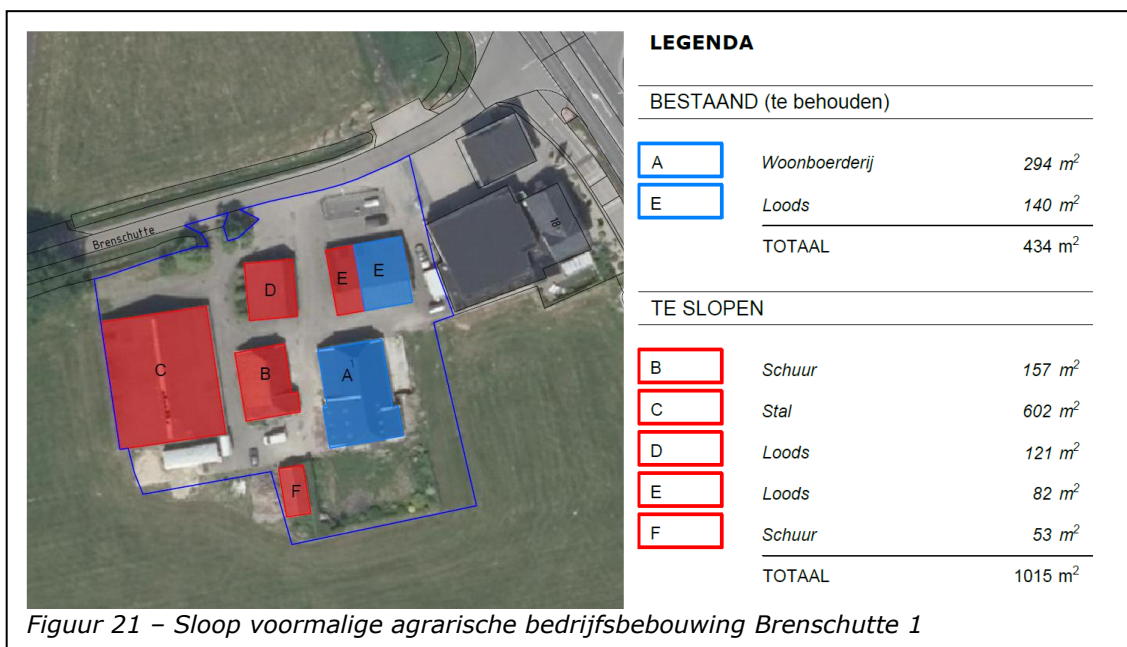
diverse zichtlijnen naar het landschap, die de relatie tussen erf en landschap ondersteunen.

In de rapportage 'Landschappelijke inpassing Tunnelweg 4 Laren', welke als bijlage bij deze plantoelichting is opgenomen, is de beoogde inpassing nader in beeld gebracht.

4.4 Brenschutte 1

4.4.1 Bebouwing

Met uitzondering van de voormalige agrarische bedrijfswoning met aangebouwde deel en een deel van de noordelijke kapschuur, zal alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel worden verwijderd. In totaal wordt 1015 m² aan bebouwing gesloopt. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning bedraagt na sloop 140 m².



Voor de sloop van gebouw B, de voormalige schuur geldt het volgende. Conform het FAB-beleid is voor karakteristieke gebouwen het volgende opgenomen. *Voor monumenten en karakteristieke bebouwing wordt altijd maatwerk geleverd. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden..... Het behouden van deze gebouwen verdient voorrang boven het slopen ten behoeve van nieuwbouw. Voor de sloop van karakteristieke gebouwen geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit betekent dat een karakteristiek gebouw pas gesloopt mag worden indien de bouwtechnische kwaliteit van de gebouwen zo slecht zijn dat hergebruik in alle redelijkheid (onder meer financiële haalbaarheid) niet mogelijk is.*

De gemeente Lochem heeft bepaald in het algemeen boerderijen die gebouwd zijn voor 1950 (deels) karakteristiek zijn, omdat zij veelal op de traditionele streekeigen wijze zijn gebouwd. Met name onder de landgoederen hebben deze boerderijen vaak een kenmerkend aan het landgoed gebonden eigen herkenbare elementen. De

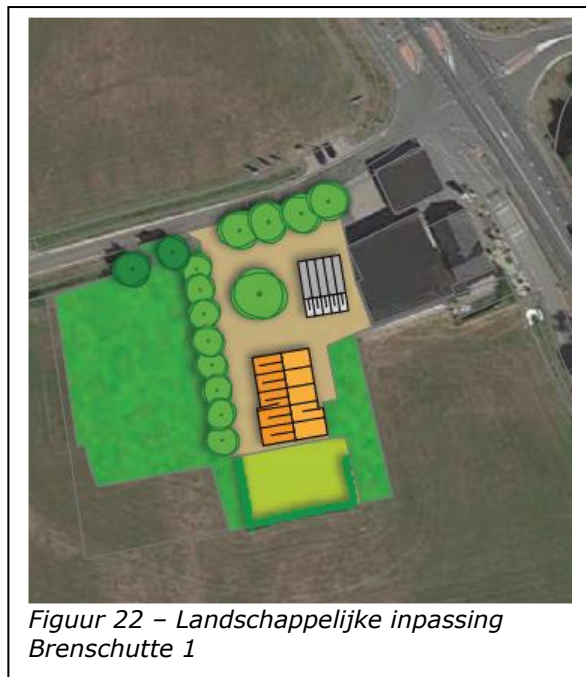
schuur (gebouw B) is van voor 1950 en kan als karakteristiek worden gezien. Echter, de staat van onderhoud is dermate slecht dat sloop voor de hand ligt. De restauratiekosten wegen niet op tegen de sloopkosten. Bovendien kan eigenaar voor dit gebouw een sloopmelding aanvragen, welke ook wordt verleend. Het gebouw is niet aangemerkt als gemeentelijk en/of rijksmonument. Gezien de hoge kosten die gemoeid zouden gaan met de restauratie en het gegeven dat hier geen sprake is van zeer waardevol te behouden monument is gekozen voor sloop.

4.4.2 Landschappelijke inpassing

Na de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal het perceel en de te handhaven bebouwing landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat is afgestemd op het landschapstype ter plaatse, het 'essenlandschap'. Dit plan is weergegeven in de bijgaande figuur. Met de realisatie van een laanbeplanting langs de Brenschutte wordt het lineaire karakter van deze weg benadrukt en een goede afscheiding tussen erf en openbare weg bewerkstelligd. Aan de zuidzijde wordt het bestaande uitzicht over het landschap gehandhaafd.

De voormalige agrarische bouwkveld wordt verkleind. Het nieuwe perceel wordt na sloop van de gebouwen aan de westzijde verkleind en met de realisatie van een nieuwe bomenrij ingepast. Op het terrein wordt één nieuwe kastanje geplant.

In de rapportage 'Landschappelijke inpassing Brenschutte 1 Laren', welke als bijlage bij deze plantoelichting is opgenomen, is de beoogde inpassing nader in beeld gebracht.



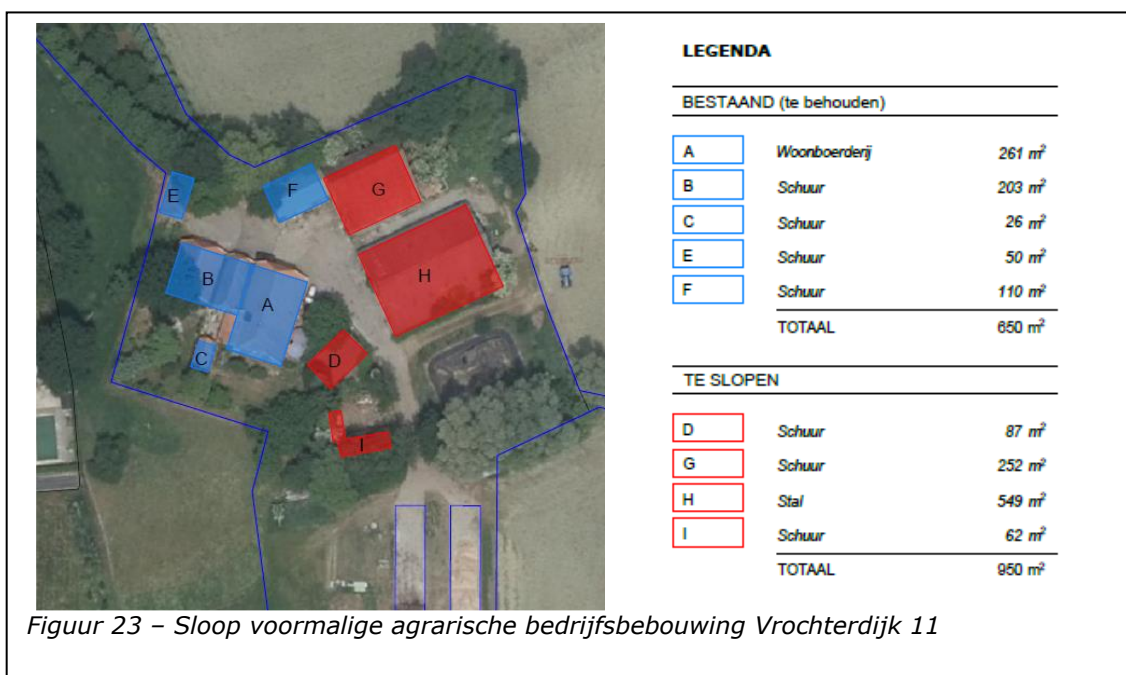
Figuur 22 – Landschappelijke inpassing Brenschutte 1

4.5 Vrochterdijk 11

4.5.1 Bebouwing

De oostelijke voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. In totaal gaat het om 950 m². De sloop van deze vierkante meters bebouwing wordt gebruikt voor de vergroting van één van de vier FAB-woningen op de clusterlocatie.

De voormalige agrarische bebouwing in het westelijk deel van het perceel blijft behouden, waarmee de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning 389 m² bedraagt.



4.5.2 Landschappelijke inpassing

Na de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal het perceel en de te handhaven bebouwing landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat is afgestemd op het landschapstype ter plaatse, het 'kleinschalig kampenlandschap'. Dit plan is weergegeven in de bijgaande figuur.

Omdat het bestaande omgevingsgroen van het erf al redelijk dominant is, komen er in de nieuwe situatie maar weinig elementen bij. Het perceel kent al een hoogwaardige landschappelijke inpassing. De grootste kwaliteitswinst zit in de verkleining van de agrarische bouwkael. De zuidelijke kuilvoerplaten verdwijnen, waarmee er sprake zal zijn van een kleiner en compacter woonkael, met een goede inpassing. Aan de oostzijde van de kael worden de bestaande zichtlijnen gehandhaafd en wordt met de aanplant van een haag en enkele solitaire bomen de kael prima begrensd.

In de rapportage 'Landschappelijke inpassing Vrochterdijk 11 Barchem', welke als bijlage bij deze plantoelichting is opgenomen, is de beoogde inpassing nader in beeld gebracht.



Figuur 24 – Landschappelijke inpassing Vrochterdijk 11

4.6 Clusterlocatie Laren

4.6.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van het ruimtelijk plan voor de clusterlocatie aan de zuidzijde van de kern Laren zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten aangehouden:

- Herstel en versterken van de (cultuurhistorische) opbouw van het landschap; o.a. behoud open enken en essen, steilranden, afwisseling houtwallen, bosjes, perceelrandbeplanting;
- Een heldere overgang tussen dorpsbebouwing en omliggend landschap realiseren;
- De vrije ligging van erven in het landschap respecteren;
- Toepassen van gebiedseigen beplanting.

4.6.2 Bebouwing

Op de clusterlocatie zullen de vier FAB-bouwrechten worden gerealiseerd, die ontstaan door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de percelen Tunnelweg 4, Brenschutte 1 en de twee kavels waarvoor reeds sprake is van een woonbestemming en verplichting tot sloop en landschappelijke inpassing: Dortherweg 30 en Beekvliet 7.

Het betreft vier vrijstaande woningen met bijgebouwen. Drie woningen worden direct achter de bestaande woningen aan de Zutphenseweg geclusterd. De vierde woning wordt zuidelijker gepositioneerd ter hoogte van het bestaande erf Zutphenseweg 27c. Alle woningen worden ontsloten via de bestaande ontsluitingsweg die naar de Zutphenseweg loopt.

De woningen krijgen maximaal een inhoud van 600 m³. Eén woning kan een grotere inhoud krijgen in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Vrochterdijk 11. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap. Dit komt neer op een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. De bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdbouw. Daarom mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter.

Resumerend geldt voor de slooplocaties en FAB-bouwrechten het volgende:

- Brenschutte 1, sloop van 1.015 m², waarvoor op de clusterlocatie één nieuwe woning wordt gebouwd;
- Tunnelweg 4, sloop van 1.437 m², waarvoor op de clusterlocatie één nieuwe woning wordt gebouwd;
- Vrochterdijk 11, sloop van 950 m² bebouwing, die wordt ingezet om één woning op de clusterlocatie te vergroten tot 850 m³.

Het is conform het FAB beleid van 2015, mogelijk om bij meer dan 750 m² vrijkomende of vrijgekomen bebouwing na sloop van deze bebouwing de volgens het bestemmingsplan toegestane inhoud van de woning te vergroten. Hierbij geldt dat de oppervlakte daadwerkelijk te slopen bebouwing bepalend is voor het aantal m³ dat de woning mag worden vergroot. De helft van de te slopen oppervlakte mag in m³ bij de woning worden geteld tot een maximale inhoud van een woning van 1.200 m³.

In totaal kan daarom één woning op de FAB clusterlocatie vergroot worden tot maximaal 600+281 is 881 m³. In de planregels is een vergroting tot maximaal 850 m³ opgenomen³, in de vorm van een binnenplanse afwijking, onder voorwaarde dat deze alleen verleend kan worden indien de bebouwing op het perceel Vrochterdijk 11 is gesloopt.

- Beekvliet 7, sloop van ca. 1.977 m² bebouwing, waarvoor op de clusterlocatie één nieuwe woning wordt gebouwd;
- Dortherweg 30, sloop van ca. 1.193 m² bebouwing waarvoor op de clusterlocatie één nieuwe woning wordt gebouwd

Voor zowel de Dortherweg 30 en Beekvliet 7 is reeds sprake van een vigerend bestemmingsplan, waarin de sloop en de landschappelijke inpassing is vastgelegd.

³ In totaal wordt op de locatie Vrochterdijk 950 m² gesloopt en blijft ca. 389 m² bijgebouw staan. Dit betekent dat de RvR woning met 281 m³ (50% van 950 minus 389) mag worden vergroot.

4.6.3 Landschappelijke inpassing

Voor de clusterlocatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat is afgestemd op het landschapstype ter plaatse. Dit plan is weergegeven in de bijgaande figuur.



Ter plaatse van de clusterlocatie is de overgang tussen dorp en landschap minder goed herkenbaar. Drie van de vier nieuwe woningen worden zodanig ingepast dat een duidelijke overgang naar het landschap ontstaat waarbij de voorkanten van de woningen op het landschap georiënteerd zijn. Conform de bestaande woningen in de dorpsrand zijn de drie nieuwe woningen gelegen op ruime, brede percelen zodat het landelijke karakter van de dorpsrand behouden blijft. De woningen worden onderling van elkaar gescheiden middels beukenhagen. De woningen zullen qua

architectuur, kleur- en materiaalgebruik passend op de locatie, aan de rand van het buitengebied.

Ruimtelijk gezien is het van belang dat de erven losgelegen zijn in het landschap, hiertoe is de open ruimte tussen de dorpsrand en de erven vrij gehouden van bebouwing of opgaande beplanting. Vanaf de Zutphenseweg blijft het bestaande vrije zicht op de erven behouden.

Met de vierde woning wordt aangesloten bij de opgaande massa van het bestaande erf Zutphenseweg 27c en Lenderinkstege 2. De nieuwe kavel krijgt de uitstraling en ruimtelijke kenmerken van een boerenerf in het landschap. De woning krijgt een eigen oprit vanaf de ontsluitingsweg en is op deze weg georiënteerd. Een lage strak geschoren beukenhaag (ca. 1,0 m hoog) omzoomd het erf en vormt de overgang naar de aangrenzende weiden en boomgaard. Een solitaire boom (walnoot) verzacht het aanzicht van de bebouwing. De woning krijgt bijvoorbeeld de vorm van een landhuis of boerderij met een forse kap met pannen en/of riet. Gedekte kleuren in aardtinten zoals bruin, rood en grijs worden toegepast.

Het erf is in het landschap opgenomen middels struweelhaag, hagen, boomgaard en een bosschage in aansluiting op de perceelsrandbeplanting van Zutphenseweg 27c. Vanaf het erf zijn er zichtlijnen het landschap in, die de relatie tussen erf en landschap ondersteunen.

De struweelhaag bestaat uit diverse inheemse soorten, door het aanplanten van veel bloemrijke en bessen dragende soorten is de heg waardevol voor veel vogels, insecten en kleine zoogdieren. De heg mag vrij uitgroeien (ca. eens in de 3-4 jaar snoeien) zodat bloei daadwerkelijk plaatsvindt.

De bosschage begrenst het erf aan de zuidzijde en bestaat eveneens uit inheemse soorten.

De huidige beplanting in de vork van de ontsluitingsweg naar nr. 27c is niet passend in het landschap en wordt verwijderd.

4.6.4 Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen worden ontsloten via de bestaande ontsluitingsweg naar de Zutphenseweg. Hiervoor zullen alle woningen een eigen oprit krijgen vanaf deze weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein van de nieuwe woningen. Er is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de benodigde parkeerruimte. Dit betreft op grond van CROW-publicatie 381, 'Toekomstbestendig parkeren' 2,7 parkeerplaatsen per woning voor de 3 noordelijke woningen (vanwege de ligging in niet stedelijk gebied en rest bebouwde kom) en 2,8 plaatsen voor de zuidelijke woning (vanwege de ligging in niet stedelijk gebied en buitengebied). In de praktijk komt dit erop neer dat er 3 parkeerplaatsen bij elke woning op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

Elke woning genereert op grond van de bovengenoemde CROW-publicatie maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Dit betekent dat de vier woningen gezamenlijk maximaal 35 motorvoertuigbewegingen per weekdag met zich meebrengen. Deze kunnen goed worden afgewikkeld via de bestaande ontsluitingsweg en zullen probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld op de Zutphenseweg. De capaciteit van deze weg wordt met de extra verkeersbewegingen namelijk niet overschreden.

4.7 Vertaling in het bestemmingsplan

4.7.1 Slooplocaties

De gronden binnen de voormalige agrarische bouwvlakken op de percelen Tunnelweg 4, Brenschutte 1 en Vrochterdijk 11 die in gebruik worden genomen voor wonen, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen-FAB'. Daarmee wordt aangesloten bij de plansystematiek uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfspercelen.

Er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoningen. Voor de bestaande woningen is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegestaan. De goothoogte van een woning mag niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

Naast de woningen mogen er ook bijgebouwen behouden blijven. De te behouden bijgebouwen zijn voorzien van een specifieke aanduiding voor het betreffende perceel. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen die is toegestaan is per perceel vastgelegd in de regels. Dit komt overeen met de bestaande oppervlakte van de te handhaven bijgebouwen. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het plan de landschappelijke inpassing dient te zijn gerealiseerd en in stand moet worden gehouden. Bij het niet aanleggen of verwijderen van de inpassing kan daardoor handhavend worden opgetreden. Ook de verplichte sloop op de slooplocaties is geborgd in het bestemmingsplan.

Bepaalde delen van de voormalige agrarische bouwvlakken zullen niet bij het erf van de woningen worden betrokken, maar zullen een agrarisch gebruik houden of gebruikt worden voor de realisatie van landschappelijke inpassing. Aan deze gronden is, afhankelijk van de bestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden', toegekend. De bijbehorende regels zijn ook afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De gebiedsaanduidingen voor de landschapstypen (open broekgebieden, kleinschalig kampenlandschap of essenlandschap) en de aanduiding 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur' en 'overige zone - ecologische verbindingszone' zijn één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5, 6 en 7' zijn overgenomen uit het Paraplubestemmingsplan archeologie. De aanduidingen voor de 'reconstructiewetzones' zijn niet in het bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding alleen betrekking heeft op agrarische bedrijven. Omdat er geen agrarische bedrijven meer in het plangebied voorkomen, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het plan op te nemen.

4.7.2 Clusterlocatie

De gronden op de clusterlocatie die zullen worden aangewend voor de nieuwe woonpercelen hebben de bestemming 'Wonen – FAB clusterlocatie' gekregen. Op de percelen is een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. De nieuwe woningen mogen alleen binnen dit bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer zijn dan 600 m³. Daarnaast kan één woning via een afwijkingsprocedure een grotere inhoud krijgen. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Voorts is per woning maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan, waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter.

Vóór de naar de openbare ruimte gekeerde gevels is een smalle zone voorzien van de bestemming 'Tuin'. Hier kunnen geen gebouwen worden opgericht, waardoor een groene aanblik van de percelen wordt gewaarborgd.

Ook bij de clusterlocatie geldt dat de gebiedsaanduiding voor het ter plaatse aanwezige landschapstype (essenlandschap) één op één is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5, 6 en 7' uit het Paraplubestemmingsplan archeologie. De aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is om dezelfde reden als bij de slooplocaties niet meer opgenomen op de verbeelding.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied. Daarbij wordt waar mogelijk vervolgens onderscheid gemaakt in de slooplocaties (Tunnelweg 4 en Brenschutte 1 te Laren, en Vrochterdijk 11 te Barchem) en de nieuwe clusterlocatie aan de rand van de kern Laren (achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a) waar vier nieuwe vrijstaande woningen (FAB-bouwrechten) worden beoogd.

5.2 Geluid

5.2.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor geluid als gevolg van weg- en railverkeer en gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden voor de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige 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 die nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maken, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In de Wgh zijn geluidgevoelige bestemmingen benoemd. Dit betreft woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

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

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg, zie tabel 2.

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: Zonebreedtes gezoneerde 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.

5.2.2 Geluid in relatie tot de slooplocaties

Binnen de plangebieden van de slooplocaties worden geen nieuwe geluidgevoelige functies opgericht, er is uitsluitend sprake van het omzetten van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Ook worden de bestaande bedrijfswoningen niet verplaatst zodat ze bijvoorbeeld dichterbij de weg komen te liggen. Voor dergelijke situaties hoeft op basis van artikel 76 lid 3 van de Wgh formeel gezien niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Dit artikel maakt namelijk een uitzondering voor bestaande woningen die in de zone van een weg aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder valt het omzetten van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Vanuit de Wgh zijn er derhalve geen belemmeringen voor de slooplocaties.

5.2.3 Geluid in relatie tot de clusterlocatie

Op de clusterlocatie worden vier nieuwe vrijstaande woningen beoogd. Zoals genoemd wordt een woning op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. En aangezien de nieuwe woningen binnen de geluidzone van de Zutphenseweg liggen, is een akoestische toetsing nodig.

Akoestische berekening

Om de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe vrijstaande woning als gevolg van de Zutphenseweg (N826) te bepalen, is een akoestische berekening uitgevoerd op basis van 'Standaard Rekenmethode I' conform bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Dit model is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren. De berekening⁴ is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste invoergegevens en resultaten worden hieronder opgesomd.

Invoergegevens

De verkeersgegevens van de Lochemseweg (N826) zijn afkomstig van de provinciale Atlas Gelders Verkeer. Daarbij zijn de verkeerstellingen, uitgevoerd door de provincie Gelderland, uit 2017 (werkdag etmaalintensiteit) als basis genomen. Hoewel ook van het jaar 2018 gegevens bekend zijn, passen deze tellingen niet geheel in het beeld van de voorgaande jaren (want significant lager). Om die reden is er bewust voor gekozen om de tellingen uit 2017 als basis te gebruiken. Om de verkeersintensiteit van het maatgevende jaar 2030 te berekenen is verder gebruik gemaakt van een standaard autonome groei voor provinciale wegen in Gelderland van 1,5 % per jaar. In tabel 3 zijn de etmaalintensiteit voor het

⁴ Berekening wegverkeerslawaaï SRM I, mRO, d.d. 18 december 2019

basisjaar, de autonome groei en de etmaalintensiteiten voor het jaar 2030 weergegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat het verkeersmodel van de regio Stedendriehoek, waarin de verkeersintensiteiten voor het jaar 2020 in beeld zijn gebracht, een soortgelijk beeld geeft.

Weg (vak)	Etmaalintensiteit (2017)	Autonome groei	Etmaalintensiteit (2030)
Zutphenseweg / N826 (wegvak tot aan Westgrens Laren, Telvaknummer 05)	2680	1,5 %	3250

Tabel 3: Etmaalintensiteiten voor de verschillende jaren

Voor de periodeverdelingen en voertuigverdelingen is aangesloten bij de gegevens die ook voor akoestische berekeningen elders in de gemeente zijn uitgevoerd, zie tabel 4.

Verdeling / Categorie	Periode		
	Dag	Avond	Nacht
Uurintensiteit	7 %	3 %	1 %
Lichte motorvoertuigen	92 %	92 %	92 %
Middelzware motorvoertuigen	5 %	5 %	5 %
Zware motorvoertuigen	3 %	3 %	3 %

Tabel 4: Voertuig- en etmaalverdeling Zutphenseweg

Verder geldt er op de Zutphenseweg ter hoogte van de clusterlocatie een maximaal toegestane snelheid van 60 km/uur.

Op grond van het beoogde bouwplan (1 bouwlaag met een kap) wordt een beoordelingshoogte van maximaal 4,5 meter gehanteerd. De westgevel van de nieuwe woning achter het perceel Zutphenseweg 27a ligt daarbij het dichtst bij de weg en wordt daarmee al beoordelingspunt aangemerkt. De afstand bedraagt minimaal 55 meter uit de as van de Zutphenseweg.

Voor wat betreft het type wegdek is gerekend met 'referentiewegdek', wat overeenkomt met het ter plaatse aanwezige dicht asfaltbeton (DAB).

Verder zijn de resultaten gecorrigeerd met een aftrek van 5 dB, als bedoeld in artikel 110g van de Wgh.

Resultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat op een beoordelingshoogte van 4,5 meter de geluidsbelasting (L_{den}) op de gevel 46 dB bedraagt. Dit is inclusief de gecorrigeerde geluidsbelasting als bedoeld in artikel 110g van de Wgh.

Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het doorlopen van een hogere grenswaardenprocedure is derhalve niet noodzakelijk.

5.2.4 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 *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 (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 of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/m^3$ 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.

5.3.2 *Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied*

Het bestemmingsplan heeft tot doel om het gebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen als burgerwoning mogelijk te maken, alsmede de bouw van vier nieuwe woningen. Er ontstaan zo vier extra woningen op een zogenaamde clusterlocatie in het zuiden van het dorp Laren.

Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van de clusterlocatie bovendien circa 11 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2018). Derhalve zal de realisatie van de vier extra woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Geur

5.4.1 Beleid en regelgeving

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. 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 ten minste 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 5.

		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	

Tabel 5: Geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

5.4.2 Geur in relatie tot de slooplocaties

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoningen op de slooplocaties als burgerwoningen mogelijk. Tussen de voormalige agrarische bedrijfswoning en een veehouderij dient daarbij een afstand van 50 meter te worden aangehouden.

Ten opzichte van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Tunnelweg 4 ligt het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak (Holterweg 96-96A) op ca. 400 meter afstand. Voor wat betreft de situatie aan de Brenschutte 1 en Vrochterdijk 11, bedraagt deze afstand respectievelijk 320 meter (t.o.v. agrarisch bouwvlak Brenschutte 3) en 270 meter (t.o.v. agrarisch bouwvlak Oude Ruurloseweg 1). Omdat deze afstanden groter zijn dan 50 meter doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

5.4.3 Geur in relatie tot de clusterlocatie

Binnen de planlocatie voor de clusterlocatie worden 4 nieuwe woningen voorzien. Omdat deze woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen binnen de bebouwde kom, dient een afstand van 100 meter tot een agrarisch bedrijf (veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor) te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woningen vanwege het gegeven dat de gemeente Lochem gelegen is in een concentratiegebied, een maximale geurbelasting van 3 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor.

Ten westen van de clusterlocatie liggen twee agrarische veehouderijbedrijven, te weten aan de Zutphenseweg 26 en Zutphenseweg 28. Voor wat betreft Zutphenseweg 26 geldt dat de dichtstbijzijnde nieuwe woning op ca. 135 meter van de bestaande stallen ligt. De agrarische bedrijfswoning ligt op minimaal 100 meter van deze nieuwe woning. Het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' is hierop afgestemd, waarmee de nieuwe FAB-woning niet binnen 100

meter afstand vanaf de agrarische bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf gerealiseerd kan worden.

Het bouwvlak van de meest zuidelijke woning in de clusterlocatie ligt op ca. 165 meter van de bestaande bedrijfsgebouwen (stallen) van het agrarische bedrijf aan de Zutphenseweg 28. Omdat het bijbehorende agrarisch bouwvlak de mogelijkheid biedt om de deze bedrijfsgebouwen in noordoostelijke richting uit te breiden, is dit bouwvlak als basis gebruikt voor de situering van de nieuwe woning. De afstand tussen dit agrarisch bouwvlak en het bouwvlak voor de nieuwe woning bedraagt daarbij minimaal 100 meter.

Het voorgaande betekent dat ter plaatse van de nieuwe woningen de geurnormen niet zullen worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens betekent dit dat de bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering door de nieuwe woningen.

Bovendien zijn tussen de planlocatie (de clusterlocatie) en de twee veehouderijen in de omgeving al bestaande woningen aanwezig, waar de betreffende veehouderijen rekening mee moeten houden. Deze woningen zijn maatgevend voor de mogelijkheden van de veehouderijen. Met andere woorden, de agrarische bedrijven zullen door het plan niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.5.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

5.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan heeft tot doel om het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen mogelijk te maken, alsmede de bouw van vier

nieuwe woningen op een zogenaamde clusterlocatie in het zuiden van het dorp Laren.

Wonen is een milieugevoelige functie. In de omgeving van zowel de slooplocaties Tunnelweg 4 en Vrochterdijk 11, alsook van de clusterlocatie, zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van de 4 nieuwe woningen en de omzetting van de voormalige agrarische bedrijfswoningen in burgerwoningen op de zogenaamde 'slooplocaties' Tunnelweg 4 en Vrochterdijk 11.

Grenzend aan de 'slooplocatie' Brenschutte 1 in Laren is op het perceel Rengersweg 18 wel een tweetal bedrijven gevestigd, namelijk een verkooppunt motorbrandstoffen en een fietsenwinkel (detailhandel).

In dit kader wordt opgemerkt dat specifiek voor het deelgebied Brenschutte 1 reeds in 2017 het bestemmingsplan 'Brenschutte 1 Laren' is opgesteld (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 november 2017, zie ook paragraaf 1.4.2 van deze plantoelichting). Het voormalige agrarisch bouwperceel heeft in dit bestemmingsplan reeds een woonbestemming gekregen. In de toelichting van dat bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven waarom de bedrijvigheid op het perceel Rengersweg 18 niet haar bedrijfsvoering wordt belemmerd. Omdat met het voorliggende bestemmingsplan voor het perceel Brenschutte 1 wederom een woonbestemming wordt opgenomen (Wonen-FAB), het aantal wooneenheden op dit perceel niet toeneemt én de situering van de voormalige agrarische bedrijfswoning niet wijzigt (deze wordt met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' tevens specifiek vastgelegd), levert dit geen problemen op voor de nabijgelegen bedrijvigheid.

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

5.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' voor het plan.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen waardoor mensen, die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben, om het leven zouden kunnen komen.

Beoordelingskader

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in:

- externe veiligheid voor inrichtingen;
- externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen in buisleidingen;
- externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, water en spoor.

De kern van het externe veiligheidsbeleid is ruimtelijke scheiding aanhouden (zoneren) tussen (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en risicobronnen. Onder kwetsbare objecten worden onder andere woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere

recreatieterreinen verstaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder andere verspreid liggende woningen, sporthallen en bedrijfsgebouwen. Hiervoor is het noodzakelijk dat te verlenen besluiten over omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen onderling goed op elkaar zijn afgestemd. Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen). De aan te houden veiligheidsafstanden zijn meestal gebaseerd op (berekende) risico's en soms op te verwachten effecten bij een calamiteit.

Externe veiligheid voor inrichtingen

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende regeling en de circulaire effectafstanden Ipg-tankstations.

Externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), en de bijbehorende regeling.

Externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, water en spoor

Het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), de bijbehorende regeling, de Wet basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

- **Plaatsgebonden Risico (PR)**

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar PR-contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

- **Groepsrisico (GR)**

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN- curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Voor de beoordeelde risicobronnen vindt als dit wettelijk is voorgeschreven toetsing plaats aan dit plaatsgebonden en groepsrisico.

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.

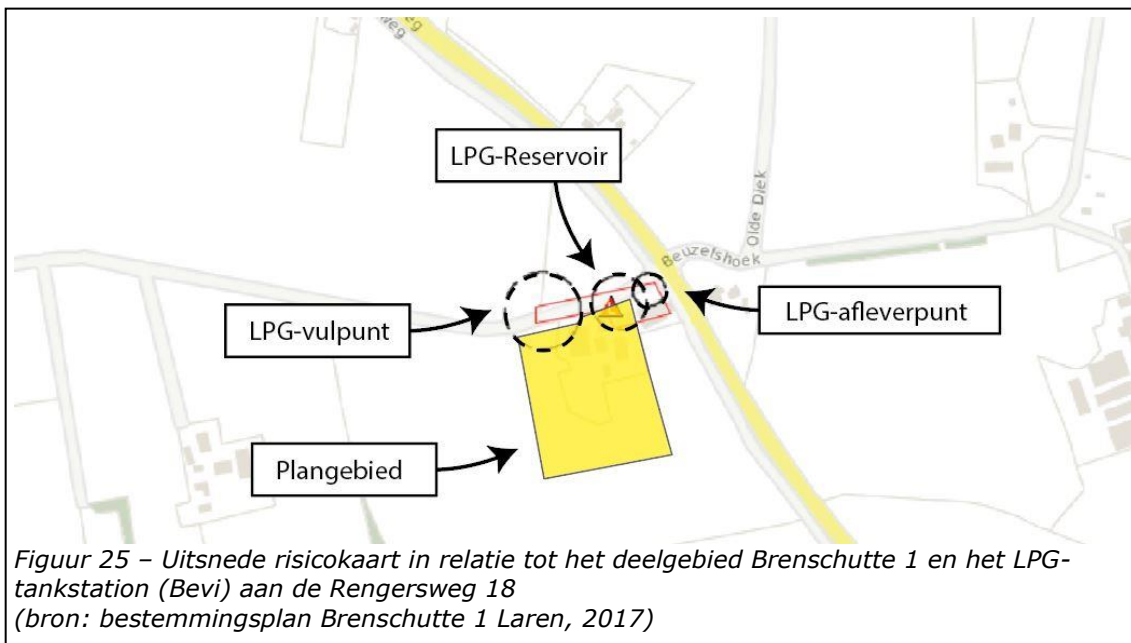
5.6.2 Externe veiligheid in relatie tot de slooplocaties

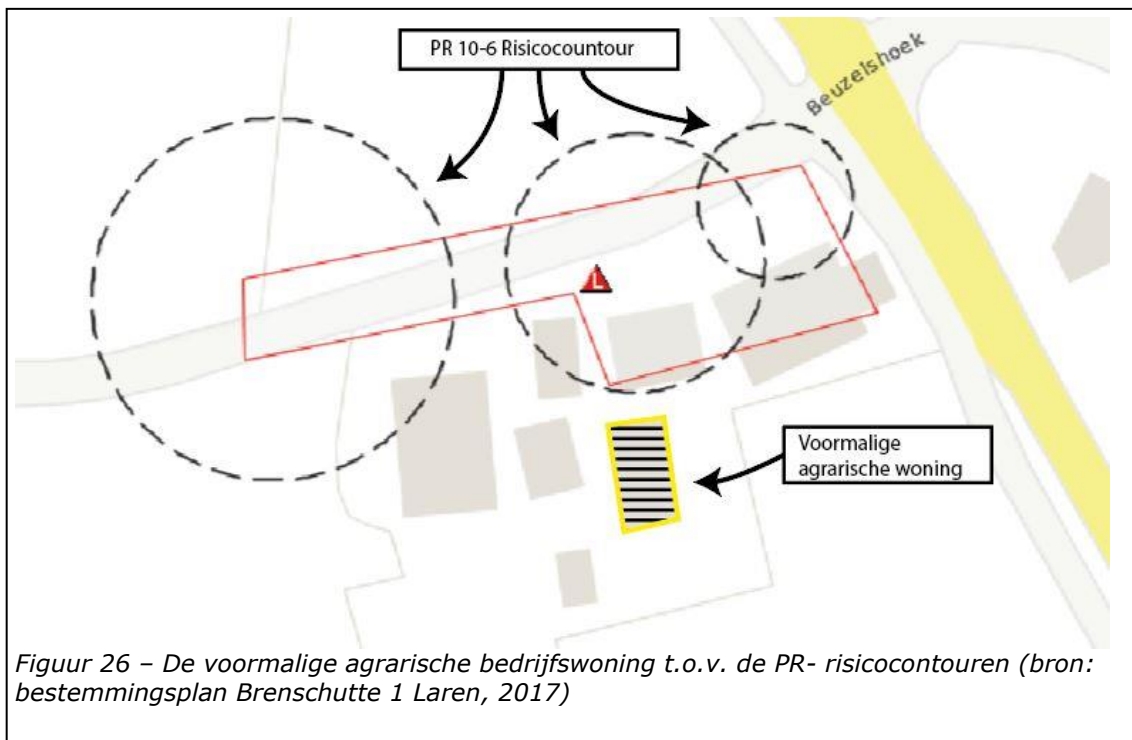
Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij de slooplocaties gemaakt. Hieruit blijkt dat de drie locaties geen van allen nabij buisleidingen en/of een transportroute gevaarlijke stoffen liggen. In en nabij de deelgebieden Tunnelweg 4 en Vrochterdijk 11 zijn bovendien geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Wat betreft het deelgebied aan de Brenschutte 1 in Laren wordt het volgende overwogen.

Aan de hand van de risicokaart blijkt dat op het perceel Rengersweg 18, direct noordelijk van het deelgebied Brenschutte 1, een risicovolle inrichting aanwezig is die onder het Bevi valt. Dit betreft een verkooppunt van motorbrandstoffen, waaronder ook LPG. Voor de grenswaarde van het plaatsgebonden risico (10^{-6} per jaar) geldt een risicocontour van 35 meter vanaf het LPG-vulpunt, een risicocontour van 25 meter vanaf het LPG-reservoir en een risicocontour van 15 meter vanaf de LPG-afleverinstallatie.

Zoals reeds in het bestemmingsplan 'Brenschutte 1 Laren' (2017) is aangegeven en geconcludeerd ligt de bestaande boerderijwoning buiten de bijbehorende PR 10^{-6} risicocontouren. Met andere woorden, binnen deze contouren liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten. In bijgaande figuren is dit in beeld gebracht.



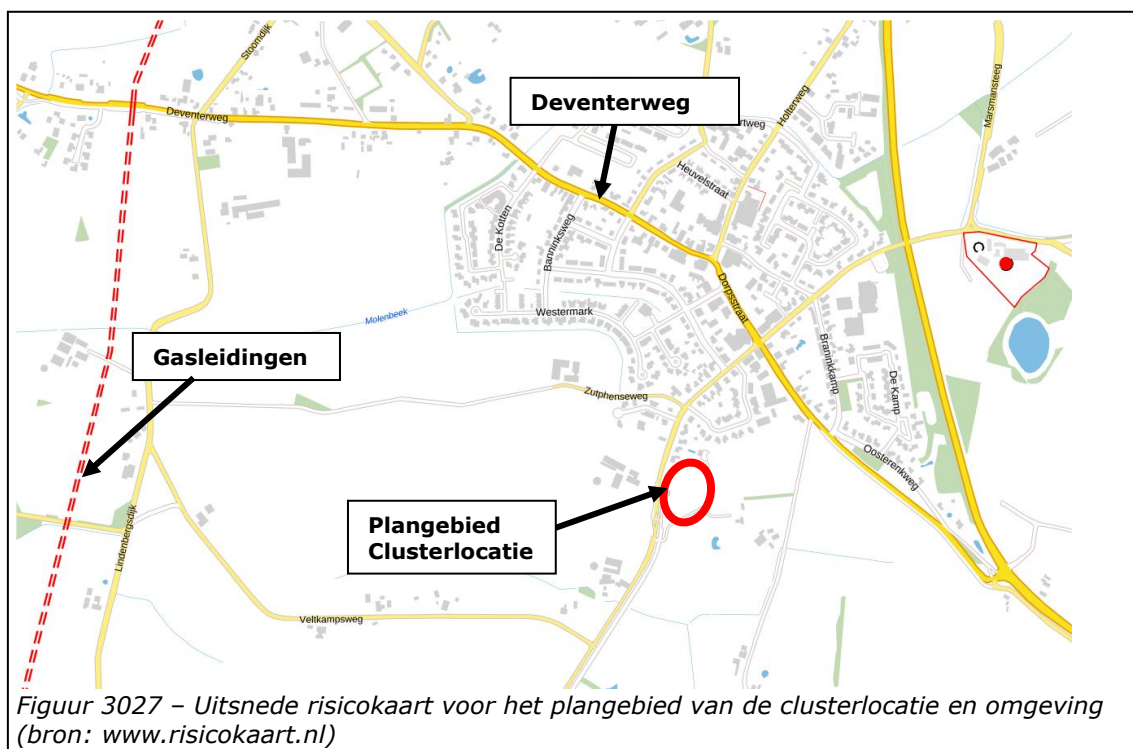


Ook maakt het voorliggende bestemmingsplan op grond van de bestemming 'Wonen-FAB' binnen deze contouren geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk. Hiertoe zijn de contouren middels de aanduiding 'veiligheidszone-lpg' op de verbeelding opgenomen, afgestemd op de regeling uit het bestemmingsplan 'Brenschutte 1 Laren' (2017).

Het LPG-vulpunt en het reservoir kennen een invloedsgebied voor het groepsrisico van 150 meter. De bestaande boerderijwoning valt binnen deze zone. Ook hiervoor geldt dat op grond van de nieuwe bestemming 'Wonen-FAB' het aantal woningen binnen het invloedsgebied niet toeneemt. De gemiddelde personendichtheid neemt daarmee ook niet toe en heeft derhalve ook geen effect op het GR. Een nadere verantwoording van het GR is daarmee niet nodig.

5.6.3 Externe veiligheid in relatie tot de clusterlocatie

Op basis van de landelijke risicokaart is ook een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij de clusterlocatie gemaakt. Bijgaand is een uitsnede van deze risicokaart ter hoogte van de clusterlocatie opgenomen.



Risicovolle inrichtingen

In de clusterlocatie 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 zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Ook de nabijgelegen Deventerweg is in het Basisnet niet aangewezen als een risicobron. Wel vindt er over deze weg soms transport met gevaarlijke stoffen plaats. Vanwege dit incidentele karakter is er geen sprake van een PR en is een nadere onderbouwing / verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Buisleidingen

In het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Ten westen van het plangebied, op ongeveer 1200 meter, liggen wel buisleidingen voor dergelijke stoffen. Het betreft een tweetal hogedrukaardgastransportleidingen met een werkdruk van maximaal 66,2 bar en een diameter van 48 inch. De PR contouren (10^{-6}) van deze leidingen vallen samen met het leidingtracé en komen derhalve niet buiten de belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen.

Het invloedsgebied voor het groepsrisico van de twee leidingen bedraagt conform het Handboek Buisleidingen 540 meter. Gezien de afstand van het plangebied tot deze leidingen hoeft het groepsrisico ook niet nader te worden verantwoord.

5.6.4 Conclusie

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

5.7 Bodem

5.7.1 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.

5.7.2 Bodem in relatie tot de slooplocaties

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt ter plaatse van de slooplocaties uitsluitend een functiewijziging mogelijk te maken, om burgerbewoning in de voormalige agrarische bedrijfswoningen planologisch vast te leggen. Er worden geen nieuwe woningen op de betreffende percelen opgericht. Bovendien is er binnen de gemeente geen informatie bekend waaruit blijkt dat de percelen als 'verdachte locatie' zijn aangemerkt, danwel zijn aangewezen als percelen waar (ernstige) bodemverontreiniging aanwezig is. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.7.3 Bodem in relatie tot de clusterlocatie

In verband met de beoogde nieuwbouw van vier nieuwe woningen op de clusterlocatie is door bodemkundig adviesbureau Van der Poel B.V. een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij de plantoelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Bij het onderzoek, gebaseerd op richtlijnen uit de NEN-5740, is voor het gehele perceel een strategie voor een onverdachte locatie gehanteerd. De bodem is tot 2,8 meter onder het maaiveld opgebouwd uit matig fijn, zwak siltig zand. De bovenlaag is tot een diepte van 0,5 m- mv, zwak humeus. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,2 meter onder het maaiveld.

Uit het onderzoek is gebleken dat het opgeboorde materiaal geen bijzonderheden bevat, behoudens sporen van puin en hout, die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Er is zintuiglijk ook geen asbest verdacht materiaal aangetroffen.

In het grondwater overschrijden de concentraties barium, zink, xylenen en naftaleen de desbetreffende streefwaarde. Deze overschrijdingen zijn echter dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Uit de analyseresultaten is verder gebleken dat in zowel de grond als in het grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten / concentraties aanwezig zijn die de achtergrondwaarden / streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de aangetroffen pH (zuurgraad) en EGV (elektrische geleiding) kunnen als normaal worden beschouwd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de beoogde nieuwbouw van de woningen.

⁵ Van der Poel B.V., 'Verkennd bodemonderzoek Zutphenseweg Laren (Gld)', juni 2016

5.7.4 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor de uitvoering het plan.

5.8 Water

5.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

5.8.2 Beleidskader

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

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;

- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

5.8.3 Water in relatie tot de slooplocaties

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt ter plaatse van de slooplocaties uitsluitend een functiewijziging mogelijk te maken, om burgerbewoning in de voormalige agrarische bedrijfswoningen planologisch vast te leggen. Er worden geen nieuwe gebouwen (woningen en bijgebouwen) op de betreffende percelen opgericht. Sterker, als onderdeel van de FAB-regeling worden op de percelen Tunnelweg 4, Brenschutte 1 en Vrochterdijk 11 (alsook de locaties Dortherweg 30 en Beekvliet 7 die (in)direct zijn verbonden met onderhavig bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelbesluit') voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt waarmee de oppervlakte aan bebouwing afneemt. Ook zal de oppervlakte aan terreinverharding op de verschillende percelen per saldo fors afnemen. Momenteel is immers een groot deel van de percelen verhard met klinkerbestrating en beton/asfalt. Dit zal worden verwijderd en deze gronden zullen in gebruik genomen worden voor tuin/erf bij de woningen (voormalige agrarische bedrijfswoning), danwel deel uitmaken van de landschappelijke inpassing. Al met al neemt de oppervlakte aan verharding op de slooplocaties dus fors af. Dit betekent dat het realiseren van watercompensatie niet aan de orde is.

Ook liggen de slooplocaties niet in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied ten behoeve van de drinkwaterwinning, danwel in of nabij waterkeringen, etc. Een specifieke beschermingsregeling is derhalve niet nodig.

5.8.4 Water in relatie tot de clusterlocatie

De voorgenomen ontwikkeling op de clusterlocatie heeft betrekking op het bouwen van in totaal vier vrijstaande woningen. Deze woningen hebben een grondoppervlak van ca. 125 m² en bestaan uit 1 bouwlaag met een kap (maximaal 600 m³). Per woning is ook nog maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zullen op een aantal andere locaties in het buitengebied van de gemeente Lochem (de zogenaamde slooplocaties, zie voorgaande paragraaf) voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hoewel de oppervlakte aan gebouwen daarmee in het voorliggende bestemmingsplan in totaal afneemt, zal de oppervlakte aan bebouwing op de clusterlocatie met ca. 800 m² toenemen. Gezien deze relatief beperkte toename, het feit dat er in het plangebied geen watergangen aanwezig zijn / gedempt hoeven te worden en er mogelijkheden zijn voor infiltratie (zie ook hierna), worden hieromtrent geen problemen verwacht.

Verder is de clusterlocatie ook niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook is er geen sprake van wateroverlast.

De nieuwe woningen dienen te worden voorzien van riolering. Deze dient bij de omgevingsvergunning van de bouw van de woningen te worden aangevraagd. Het vuile afvalwater vanuit de nieuw te bouwen woningen kan dan afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het dak van de nieuwe woningen neerkomt, dient dan apart te worden ingezameld en moet gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Vervolgens kan dit hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem.

Op basis van het bodemonderzoek (zie ook paragraaf 5.6.3) blijkt dat de bodem tot 2,8 meter onder het maaiveld opgebouwd is uit matig fijn, zwak siltig zand. De waterdoorlatendheid bij een dergelijke bodemsamenstelling is in de regel goed. De gemiddelde hoogste grondwaterstand in het plangebied ligt tussen de 40-80 cm beneden maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand ligt dieper dan 120 cm beneden maaiveld.

Bij infiltratie in de bodem is het wel van belang, ongeacht de wijze van hemelwaterafvoer, om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

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

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
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 ?	Ja	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.			

Watertoetstabel

Watertoets

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voor de watertoets ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap heeft laten weten geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan.

5.8.5 Conclusie

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

5.9 Ecologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het 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 is geregeld in een provinciale verordening.

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

5.9.2 Ecologie in relatie tot de slooplocaties

De slooplocaties maken geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Ook maken ze geen deel uit van het Gelders Natuurnetwerk. Wel zijn de percelen aan de

Tunnelweg 4 en Vrochterdijk 11 gelegen in de Groene Ontwikkelingszone.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt ter plaatse van de slooplocaties uitsluitend een functiewijziging mogelijk te maken, om burgerbewoning in de voormalige agrarische bedrijfswoningen planologisch vast te leggen. Er worden geen nieuwe gebouwen (woningen en bijgebouwen) op de betreffende percelen opgericht. Hierdoor zijn er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van externe werking. Significante aantasting van de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone ter plaatse van de percelen Tunnelweg 4 en Vrochterdijk 11 is hierdoor eveneens niet aan de orde.

Door de beëindiging van de agrarische bedrijvigheid en de jarenlange intensieve bedrijfsvoering op de percelen, het feit dat er niet of nauwelijks groenelementen verwijderd worden, in combinatie met de beoogde landschappelijke inpassing van de percelen, zal een verbetering van de situatie plaatsvinden, gezien vanuit de natuur.

5.9.3 Ecologie in relatie tot de clusterlocatie

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkeling ter plaatse van de clusterlocatie (de bouw van vier vrijstaande woningen) op de natuur, is door EcoTierra ecologisch adviesbureau ecologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan flora en fauna. De rapportage van het eerdere onderzoek en de actualisatie⁶ met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk. De provincie Gelderland hanteert geen externe werking als het gaat om het Gelders Natuurnetwerk. Vervolgstappen aangaande het GNN worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is niet in of nabij een Natura 2000-gebied gelegen. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden is dermate groot dat er geen direct negatief effect te verwachten is op het meest nabije Natura 2000-gebied. Tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden liggen agrarische percelen, woningen, groenstructuren en wegen die een bufferende werking hebben. Tevens is de ingreep beperkt van aard.

Stikstofdepositie

In de genoemde Quickscan is expliciet aangegeven dat het thema verzuring (o.a. in relatie tot het aspect 'stikstof') niet onder de reikwijdte van het uitgevoerde onderzoek valt. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen. Ruimtelijke projecten, waaronder (kleinschalige) woningbouwplannen kunnen 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). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn

⁶ EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Quickscan flora en fauna Zutphenseweg (ong.) te Laren', 17 januari 2017. EcoTierra – actualisatie 2020

van het gebruik van cv-installaties en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Omdat de nieuwe woningen op de clusterlocatie in Laren gasloos worden gerealiseerd, is echter alleen het aspect auto- en vrachtverkeer van toepassing.

De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het bouwplan voor de 4 nieuwe woningen is zo beperkt dat op een afstand van ca. 10 km tot het 'Stelkampsveld' (het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied) geen stikstofdepositie is te verwachten. Dat is omdat de stikstofemissie van verkeer niet ver draagt, maar vlak bij de weg neer slaat.

Bovendien is de planlocatie aan de rand van het stedelijk gebied van de kern Laren gesitueerd (waarvan de bestaande beplanting en bebouwing in de omgeving in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot).

Ditzelfde geldt voor de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase als gevolg van de nieuwbouw.

Derhalve is niet te verwachten dat sprake is van een toename ($>0,00$ mol/ha/jr) aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten in het genoemde Natura 2000-gebied als gevolg van de bouw van de 4 woningen op de clusterlocatie.

Aeriusberekening

Dit is nogmaals bevestigd met de uitvoering van een Aeriusberekening. In bijlage 8 is de berekening opgenomen. Er is uitgegaan van een worstcase scenario, waarin de sloop van de gebouwen op de slooplocaties én de bouw van de clusterwoningen in één jaar plaats zal vinden.

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2019A. Als rekenjaar is voor de realisatiefase is 2021 aangehouden, omdat naar verwachting in dat jaar gestart wordt met de sloopwerkzaamheden op de slooplocaties en de bouw van de nieuwe woningen op de clusterlocatie. Voor de gebruiksfase is 2022 aangehouden, omdat in dat jaar de eerste nieuwe woningen in gebruik zullen worden genomen. In bijlage 8 zijn de invoergegevens ook nader toegelicht. Op basis van stikstofdepositieberekeningen blijkt dat de ontwikkeling van de clusterlocatie in Laren niet leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden ($0,00$ mol stikstof ha/jaar). Dit geldt zowel voor de gebruiksfase (de beoogde situatie) als de realisatiefase. Geconcludeerd wordt dan ook dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan is daarmee uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Er geldt ook geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van het aspect stikstof.

Soortenbescherming

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen eventueel broeden binnen of nabij het plangebied.

- De bouwwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden;
- Bouwwerkzaamheden binnen het broedseizoen zijn alleen mogelijk na gericht onderzoek naar broedgevallen.

Grondgebonden zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

- Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Vleermuizen

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

Amfibieën, reptielen en vissen

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

- Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Ongewervelden/overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Resumé soortenbescherming

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb is niet noodzakelijk;
- De zorgplicht is altijd van toepassing;
- Voor sommige nationaal beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

5.9.4 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie.

5.10 Archeologie

5.10.1 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.

Archeologiebeleid gemeente Lochem

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

Voor het plangebied, zowel de slooplocaties alsook de clusterlocatie, zijn de categorieën 5, 6 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

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

Categorie 7: lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities).

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm – Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

5.10.2 Archeologie in relatie tot de slooplocaties

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn op basis van het archeologie beleid van de gemeente Lochem voor de slooplocaties ten behoeve van de bescherming

van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

- Waarde – Archeologie 5 en 7 voor het perceel Tunnelweg 4;
- Waarde – Archeologie 6 en 7 voor het perceel Brenschutte 1;
- Waarde – Archeologie 6 en 7 voor het perceel Vrochterdijk 11.

Op de slooplocaties worden geen nieuwe bouwwerken (woningen en bijgebouwen) gerealiseerd. Om die reden is er ten behoeve van het bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek nodig. De bovengenoemde dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5, 6 en 7' waarborgen dat bij toekomstige bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm en die de oppervlakte ondergrenzen (respectievelijk 250 m², 1000 m² en 2.500 m²) overschrijden eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

5.10.3 Archeologie in relatie tot de clusterlocatie

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn op basis van het archeologie beleid van de gemeente Lochem voor de clusterlocatie ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5, 6 en 7' opgenomen. De dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5, 6 en 7' waarborgen dat bij toekomstige bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm en die de oppervlakte ondergrenzen (respectievelijk 250 m², 1000 m² en 2.500 m²) overschrijden eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

Omdat er op de clusterlocatie geen bodemingrepen plaatsvinden die dieper gaan dan 30 cm die de oppervlakteondergrenzen overschrijden, is er ten behoeve van het bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek nodig. Dit blijkt uit het volgende.

Het noordoostelijk deel van de clusterlocatie maakt deel uit van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Omdat de grondwerkzaamheden in dit gebied vooral betrekking hebben op de woon- en tuinbestemming en dit gebied in totaal ca. 165 m² groot is, vallen deze daarmee onder de vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte vanaf 250 m² is immers pas onderzoek nodig.

Het noordelijk deel van de clusterlocatie maakt deel uit van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Binnen dit gebied worden drie vrijstaande woningen beoogd. De woningen dienen binnen het aangeduide bouwvlak gebouwd te worden. De bouwvlakken hebben een totale omvang van ca. 600 m² (3 x 200 m²) waarbij tegelijkertijd wordt opgemerkt dat deze niet volledig bebouwd mogen worden aangezien ook de inhoud van de woning gemaximeerd is. Hoewel per woning ook 75 m² aan bijgebouwen is toegestaan, zullen de grondwerkzaamheden voor de bouw van de woningen in dit deelgebied niet meer dan 1.000 m² bedragen. Met andere woorden, de grondwerkzaamheden in het gebied met 'categorie 6' vallen onder de vrijstelling voor archeologisch onderzoek omdat pas vanaf 1.000 m² nader onderzoek verplicht is.

Het zuidelijk deel van de clusterlocatie maakt deel uit van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Binnen dit gebied wordt één vrijstaande woning beoogd. Ook hiervoor is een bouwvlak (200 m²) opgenomen en is maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan.

De grondwerkzaamheden in het gebied met 'categorie 7' vallen daarmee ook onder de vrijstelling voor archeologisch onderzoek omdat pas vanaf 2.500 m² nader onderzoek verplicht is. Met andere woorden, voorafgaand aan de werkzaamheden is geen archeologisch onderzoek nodig.

5.10.4 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.11 Cultuurhistorie

5.11.1 Algemeen

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

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

5.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied, zowel de slooplocaties alsook de clusterlocatie, maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Verder herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

5.11.3 Conclusie

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

5.12 Vormvrije m.e.r.- beoordeling

5.12.1 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.

5.12.2 Beoordeling plan

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 4 nieuwe woningen voorzien. Hiermee valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel middels een Vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in de 'Notitie Vormvrije m.e.r.- FAB-Clustering Laren, Herstelbesluit'⁷. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanmeldnotitie is voor het bestemmingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.12.3 Conclusie

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

⁷ mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan FAB-Clustering Laren, Herstelbesluit, januari 2020

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

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.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

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

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

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

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

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

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven. Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK).

6.3 Artikelgewijze toelichting

6.3.1 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 de gronden die voorheen tot het agrarische bedrijfsperceel Brenschutte 1 te Laren behoorden, maar die niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is een aanduiding voor het ter plaatse aanwezige landschapstype op de verbeelding opgenomen (i.c. essenlandschap). Deze aanduidingen komen terug in het vergunningenstelsel.

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend landbouwgronden. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is toegekend aan de gronden die in het verleden tot de agrarische bedrijfspercelen Tunnelweg 4 en Vrochterdijk 11 behoorden, maar die niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie. Deze gronden zullen een agrarisch gebruik als weide krijgen/behouden. Daar deze gronden behoren tot de Groene Ontwikkelingszone zijn deze gronden tevens bestemd voor instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden.

De landschappelijke en natuurlijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is een aanduiding voor het ter plaatse aanwezige landschapstype op de verbeelding opgenomen. Deze aanduidingen komen terug in het vergunningenstelsel.

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend landbouwgronden. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 5 Groen

De gronden met deze bestemming zijn o.a. bestemd voor beplanting, groenvoorzieningen, in- en uitritten en water en waterberging. Deze bestemming is toegekend aan de te realiseren zone met beplanting rond 3 woningen van de clusterlocatie. Hier kunnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht met een bouwhoogte van 1 meter. Gebruik van deze bestemming ten behoeve van parkeren is niet toegestaan, behoudens ter plaatse van de in- en uitritten.

Artikel 6 Tuin

Deze bestemming is gelegd voor de naar de openbare ruimte gekeerde gevels van de te bouwen woningen op de clusterlocatie. Op deze gronden zijn uitsluitend tuinen behorende bij de woning toegestaan, evenals in- en uitritten en parkeervoorzieningen. De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing en een groene uitstraling krijgen. In de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals tuinmeubilair.

Artikel 7 Wonen - FAB

De delen van de percelen Tunnelweg 4, Brenschutte 1 en Vrochterdijk 11 die gebruikt zullen gaan worden voor de woonfunctie, hebben de bestemming 'Wonen - FAB' gekregen. Dit betreft dus de perceelsdelen met de bestaande voormalige

agrarische bedrijfswoningen alsook het bijbehorende erf met bijgebouwen. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoningen en de bijgebouwen.

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

De te handhaven gebouwen die als bijgebouwen bij de woningen gaan dienen, zijn voorzien van een specifieke bouwaanduiding voor het betreffende perceel, bijvoorbeeld 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen Tunnelweg 4'. Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van deze aanduidingen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen is per perceel in de regels opgenomen. Deze oppervlakten komen overeen met de oppervlakte van de bestaande te handhaven gebouwen. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het betreffende perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De houdt in dat het gebruiken van de gronden overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het plan te zijn aangelegd.

Tot slot is de bestaande en afwijkende functie in het noordoostelijk deel van perceel Brenschutte 1, te weten het LPG-reservoir ten behoeve van het naastgelegen tankstation, nader op de verbeelding aangeduid en positief bestemd middels de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – lpg reservoir'. De regeling is daarbij één op één afgestemd op het bestemmingsplan 'Brenschutte 1 Laren' uit 2017.

Artikel 8 Wonen – FAB clusterlocatie

De woonpercelen van de clusterlocatie waar de vier nieuwe FAB-woningen worden gebouwd, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen – FAB clusterlocatie'. De betreffende gronden zijn daarmee bestemd voor wonen met de bijbehorende tuinen en erven.

De bouwregels voor de woningen en bijgebouwen zijn afgestemd op het FAB-beleid. Er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. De hoofdgebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangeduid toegestaan. Hierdoor is de situering van de woningen vastgelegd. De inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 600 m³. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter.

Bij elke woning mogen bijgebouwen worden gerealiseerd, tot een gezamenlijke oppervlakte van 75 m² per woning. Bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Op gronden met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen bijgebouwen toegestaan. De goot-

en bouwhoogte van bijgebouwen bedragen maximaal respectievelijk 3 en 5 meter. Met de situering achter de voorgevel en de genoemde hoogten is gewaarborgd dat het bijgebouw architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Voorts zijn bij een woning diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk, zoals terreinafscheidingen. Deze mogen voor de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter hoog zijn en elders maximaal 2 meter.

Woningen kunnen op de clusterlocatie alleen worden gebouwd indien de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de percelen Tunnelweg 4, Brenschutte 1, Vrochterdijk 11, Dortherweg 30 en Beekvliet 7 daadwerkelijk is gesloopt. Om dit te waarborgen is in de regels als voorwaarde gesteld dat voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan worden afgegeven de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de genoemde percelen verwijderd moet zijn. De bebouwing die behouden mag blijven op deze percelen, zijnde de voormalige bedrijfswoning en de gebouwen die als bijgebouw gaan fungeren bij deze woning, hoeven uiteraard niet te worden gesloopt. Voor deze bebouwing is daarom een uitzonderingsbepaling opgenomen, waarin wordt verwezen naar de specifieke bouwaanduiding die in de bestemming 'Wonen-FAB' om deze bebouwing is gelegd. Omdat de percelen Dortherweg 30 en Beekvliet 7 niet zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, maar in het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren' dat reeds onherroepelijk is, is voor deze percelen in de regels een koppeling gelegd met het laatstgenoemde bestemmingsplan.

In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Vrochterdijk 11 mag één van de woningen op de clusterlocatie een grotere inhoud krijgen dan 600 m³. Hiervoor is een specifieke afwijkingsregeling opgenomen, waarbij geldt dat pas medewerking kan worden verleend aan de afwijking indien de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Vrochterdijk 11 heeft plaatsgevonden.

Om zeker te stellen dat de beoogde landschappelijke inpassing van de clusterlocatie daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruiken van de gronden overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 1 jaar na gereedmelding van de woningen te zijn aangebracht.

Artikel 9 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 hoge 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 omgevingsvergunningstelsel 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 250 m².

Artikel 10 Waarde-Archeologie 6

De voor Waarde-Archeologie 6 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde

Binnen de bestemming Waarde-Archeologie 6 gelden dezelfde regels als in de bestemming Waarde-Archeologie 5, met dien verstande dat in de bestemming Waarde-Archeologie 6 een oppervlaktegrens geldt van 1.000 m².

Artikel 11 Waarde-Archeologie 7

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

Binnen de bestemming Waarde-Archeologie 7 gelden dezelfde regels als in de bestemming Waarde-Archeologie 5, met dien verstande dat in de bestemming Waarde-Archeologie 7 een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m².

Artikel 12 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 13 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 14 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 15 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen voor de landschapstypen, de aanduiding voor de bescherming van natte landnatuur en de ecologische verbindingszone. De genoemde aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De landschapstypen zijn van belang voor het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden dat in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' is opgenomen.

Ook is er specifiek voor het perceel Brenschutte 1 in Laren een 'veiligheidszone -

lpg' opgenomen vanwege het nabijgelegen LPG-tankstation. Binnen de contour van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn op voorhand geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan. De bijbehorende regels zijn één op één afgestemd op het bestemmingsplan 'Brenschutte 1 Laren' uit 2017.

Artikel 16 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 17 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemmingen 'Wonen - FAB clusterlocatie', 'Tuin' en 'Groen' op de clusterlocatie kunnen wijzigen in de bestemming 'Agrarisch', indien de woningen de woningen op de clusterlocatie niet binnen 3 jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd zijn. In het 'Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem' is immers opgenomen dat initiatieven binnen 3 jaar dienen te worden gerealiseerd, gerekend vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen met de mogelijkheid om de bouwmogelijkheid weg te nemen, als realisatie niet binnen deze termijn geschiedt.

Artikel 18 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar de meest recente CROW-publicatie voor dit onderdeel, nr. 381.

Artikel 19 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 bouw aanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 20 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van de voormalige agrarische bedrijfspercelen Tunnelweg 4 te Laren, Brenschutte 1 te Laren en Vrochterdijk 11 te Barchem naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoningen zullen in gebruik genomen worden als burgerwoningen. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op deze percelen wordt de bouw van vier woningen mogelijk gemaakt op een clusterlocatie aan de zuidzijde van de kern Laren. De gemeente Lochem heeft met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin onder meer afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal. Vanwege deze overeenkomst is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

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.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is in het eerdere planproces in 2017 overleg gevoerd over het toenmalige voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In die periode heeft alleen het waterschap Rijn en IJssel een reactie gestuurd en aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerp.

De voornemens zijn in dit bestemmingsplan identiek aan het eerdere plan, in het bijzonder voor de clusterlocatie. Er is alleen sprake van andere slooplocaties.

Het onderhavig ontwerp bestemmingsplan laren, herstelbesluit is 2019 is eveneens nogmaals voorgelegd aan de provincie Gelderland. Laatste heeft geconstateerd dat er met dit bestemmingsplan geen provinciale belangen in het geding zijn.

7.1.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling van vier woningen op de clusterlocatie aan de zuidzijde van de kern Laren, in ruil voor de sloop van elders gelegen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, kent al een lang planproces. Op 6 november 2017 is al een bestemmingsplan vastgesteld, maar de in dat plan opgenomen bestemming 'Wonen – FAB clusterlocatie', die de bouw van de vier woningen mogelijk moest maken, is bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 februari 2019 vernietigd. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt dit hersteld. Zie ook paragraaf 1.2 voor een uitgebreidere toelichting hieromtrent.

Het ontwerpbestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelsbesluit' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 23 april tot en met 3 juni 2020 (zes weken) in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er zijn in totaal 5 schriftelijke zienswijzen ingekomen die binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ingediend en daarom ontvankelijk zijn. Eén zienswijze is buiten termijn binnengekomen en niet behandeld.

Alle reclamanten hebben een verzoek tot uitstel ingediend voor het indienen van de zienswijze. Reden is dat men in coronatijd moeilijk samen kan komen en overleg voeren over de zienswijzen, wetgeving en inhoudelijke punten van het bestemmingsplan.

Gemeente heeft zich in deze op het standpunt gesteld dat reclamanten alle spullen en informatie digitaal ter beschikking hebben gekregen en van daaruit zich voldoende konden informeren en voorbereiden op een zienswijze. Ook zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld 2 weken na de einde termijn hun zienswijze aan te vullen.

De zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn in een separate nota ('Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren, Herstelsbesluit') als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

