

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

FAB CLUSTERING LAREN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.279

IDnr. : NL.IMRO.0262.buFABClusteringLa-BP51

Datum : maart 2019

Onherroepelijk d.d. : 6 februari 2019

ONHERROEPELIJK BESTEMMINGSPLAN FAB CLUSTERING LAREN

Bij besluit van 6 november 2017 heeft de gemeenteraad van Lochem het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren' vastgesteld. Tegen dit besluit is door 2 appellanten beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Op 6 februari 2019 heeft de Afdeling uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen (zaaknr. 201710248/1/R1 en ECLI:NL:RVS:2019:356). Eén beroep is deels niet-ontvankelijk verklaard en voor het overige gegrond verklaard. Het andere beroep is ongegrond verklaard. De uitspraak is opgenomen als bijlage 5 bij de plantoelichting.

Vanwege het gegrond verklaarde beroep heeft de Afdeling het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad vernietigd wat betreft het plandeel met de bestemming 'Wonen – FAB clusterlocatie'. Dit zijn gronden aan de zuidzijde van de kern Laren waarop de bouw van vier nieuwe vrijstaande woningen (in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op vier elders gelegen slooplocaties) is voorzien.

Alle overige onderdelen van het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren' zijn in stand gebleven en onherroepelijk in werking getreden. Beroep daartegen bij de Afdeling is niet meer mogelijk. Dit betreft onder meer 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.

De Afdeling heeft de gemeenteraad van Lochem opgedragen om binnen vier weken na verzending van de uitspraak ervoor zorg te dragen dat de vernietigde onderdelen worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met de voorliggende onherroepelijke versie van het bestemmingsplan is uitvoering gegeven aan de opdracht van de Afdeling. Dit betekent dat in deze versie van het bestemmingsplan de vernietigde onderdelen verwerkt zijn. Dit houdt in dat de gronden met de bestemming 'Wonen – FAB clusterlocatie' geen onderdeel meer uitmaken van het bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren'. De verbeelding van het plan is daartoe zodanig aangepast dat de gronden buiten het plangebied vallen; ter plaatse is daardoor op de verbeelding een 'witte vlek' ontstaan. Tevens is artikel 9 van de regels doorgehaald. Deze regels hebben immers betrekking op de bestemming 'Wonen – FAB clusterlocatie' en hebben gezien de vernietiging van deze bestemming geen betekenis meer. In de toelichting van het plan zijn geen aanpassingen gedaan. De plantoelichting maakt namelijk juridisch gezien geen deel uit van het plan en daaraan komt geen bindende betekenis toe.

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

FAB CLUSTERING LAREN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.279

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

Datum : augustus 2017

Versie : v5

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 6 november 2017 – besluitnr. 2012-019935

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	9
1.4	LEESWIJZER.....	11
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	13
2.1	TUNNELWEG 8 LAREN.....	13
2.2	DORTHERWEG 30 EPSE	14
2.3	BEEKVLIET 7 BARCHEM.....	16
2.4	GROENEDIJK 7.....	17
2.5	CLUSTERLOCATIE LAREN	18
3	BELEIDSKADER	21
3.1	RIJKSBELEID	21
3.2	PROVINCIAAL BELEID	24
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	27
4	PLANBESCHRIJVING	31
4.1	HET INITIATIEF	31
4.2	TUNNELWEG 8	31
4.3	DORTHERWEG 30	33
4.4	BEEKVLIET 7	34
4.5	GROENEDIJK 7.....	35
4.6	CLUSTERLOCATIE LAREN	37
4.7	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	41
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	43
5.1	GELUID	43
5.2	LUCHTKWALITEIT	45
5.3	GEUR	47
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	49
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	50
5.6	BODEM.....	52
5.7	WATER.....	53
5.8	ECOLOGIE	57
5.9	ARCHEOLOGIE	60
5.10	CULTUURHISTORIE	63
6	JURIDISCHE ASPECTEN	65
6.1	ALGEMEEN.....	65
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	66
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	67
7	UITVOERBAARHEID	73
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	73
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	73

Bijlagen bij toelichting:

1. mRO, Akoestische berekening wegverkeerslawaaï SRMI, 17 januari 2017;
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. Nota van Zienswijzen, augustus 2017

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 8 en Groenedijk 7 te Laren, 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.

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. De realisatie van de clusterlocatie en het gebruik van de voormalige bedrijfswoningen als burgerwoningen op de percelen Tunnelweg 8, Dortherweg 30, Groenedijk 7 en Beekvliet 7 past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Om het gebruik van deze vier voormalige agrarische bedrijfspercelen voor wonen alsmede de ontwikkeling van de clusterlocatie met vier nieuwe woningen mogelijk te maken is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'FAB Clustering Laren' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit vijf locaties: de vier percelen waar voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de clusterlocatie waar in ruil voor de sloop vier woningen worden gebouwd. Alle locaties worden in één bestemmingsplan opgenomen om zo de ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken en veilig te stellen. De ligging van de vijf percelen is in de figuur op de volgende pagina weergegeven.

De vier slooplocaties liggen verspreid in het buitengebied van de gemeente Lochem. Dit betreffen de percelen Tunnelweg 8 en Groenedijk 7 te Laren, Dortherweg 30 te Epse en Beekvliet 7 te Barchem. Het voormalige agrarisch bouwvlak op deze percelen is in zijn geheel opgenomen in het plangebied. De ligging en begrenzing van deze vier locaties is in de figuren op de volgende pagina's weergegeven.

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 de percelen kadastraal bekend sectie Z, nummers 647, 648 en 649. Aan de zuid- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door landbouwgronden. De westgrens wordt deels gevormd door de Zutphenseweg en deels door woonpercelen die gelegen zijn aan die weg. De noordgrens wordt eveneens bepaald door deze woonpercelen. De ligging en begrenzing van de clusterlocatie is in de onderstaande figuur weergegeven.



Ligging van de locaties die deel uitmaken van het plangebied (bron: Bingmaps)



Ligging en begrenzing perceel Tunnelweg 8 Laren



Ligging en begrenzing perceel Dortherweg 30 Epse



Ligging en begrenzing perceel Beekvliet 7 Barchem



Ligging en begrenzing perceel Groenedijk 7 Laren



Ligging en begrenzing van de clusterlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Alle vijf de locaties van het plangebied maken 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.

De vier slooplocaties hebben de bestemming 'Agrarisch' (Groenedijk 7 en Dortherweg 30) of 'Agrarisch met waarden' (Tunnelweg 8 en Beekvliet 7) met een agrarisch bouwvlak (zie bijgaande figuren) en de aanduiding 'intensieve veehouderij', behoudens Groenedijk 7, waar deze aanduiding niet aanwezig is. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', tevens voor een intensieve veehouderij.

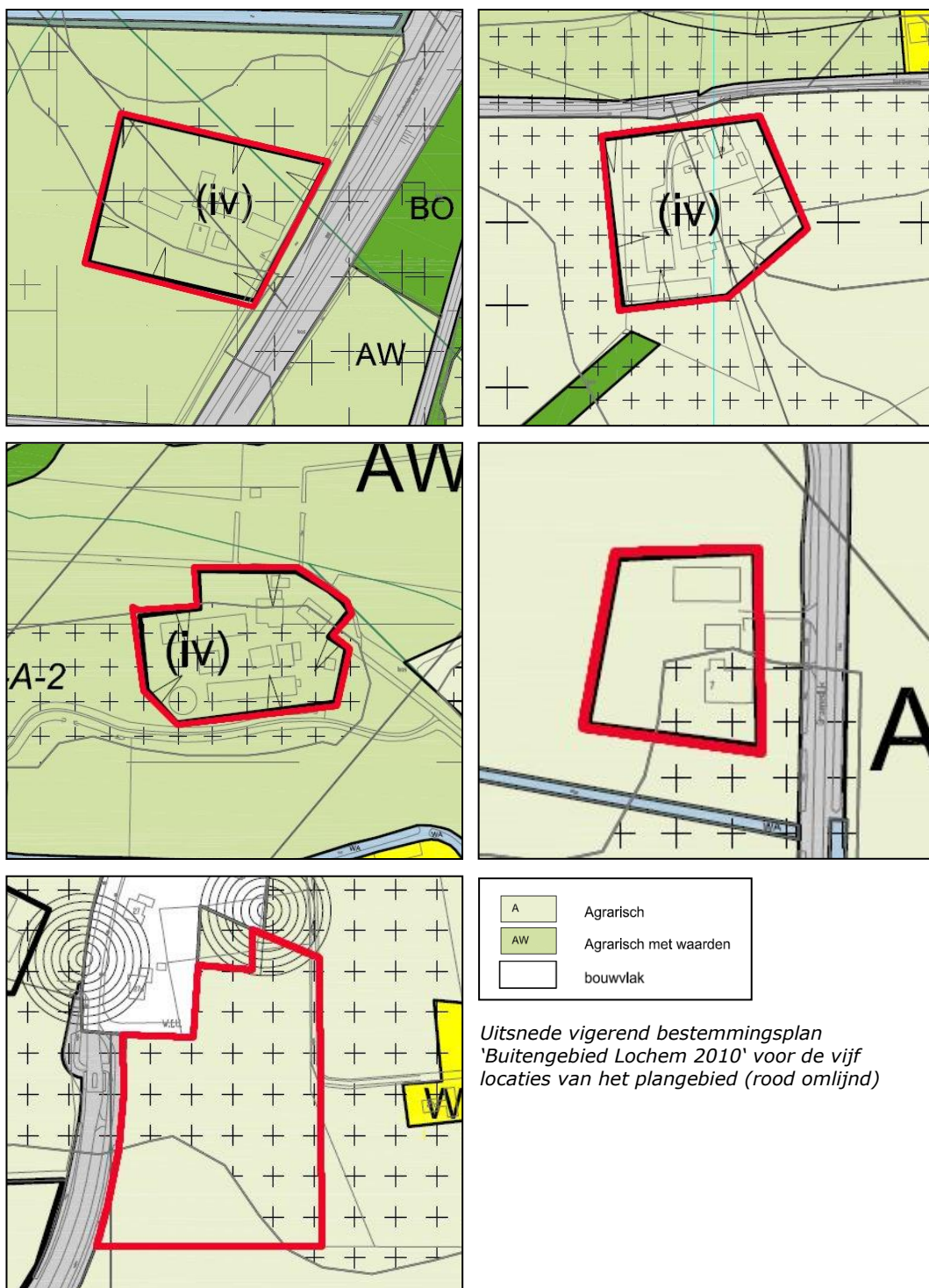
De clusterlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch'. Ook hier geldt dat deze gronden bestemd zijn voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Voorts zijn er op de vier slooplocaties meerdere gebiedsaanduidingen van toepassing. De belangrijkste betreffen 'overige zone – landschapstype open broekgebieden' (Tunnelweg 8 en Groenedijk 7), 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' (Dortherweg 30), 'overige zone – landschapstype beekdallandschap' (Beekvliet 7), 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' (Tunnelweg 8 en Beekvliet 7), 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (Dortherweg 30) en 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' (Groenedijk 7). Op de clusterlocatie zijn ook twee gebiedsaanduidingen van toepassing. Dit zijn 'overige zone – landschapstype essenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - landschapstype' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het betreffende landschapstype. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone' gelden ingevolge het reconstructiebeleid voor de betreffende zone specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (Dortherweg 30, Beekvliet 7 en clusterlocatie), deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' (Dortherweg 30, Groenedijk 7 en de clusterlocatie) en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' (Tunnelweg 8, Dortherweg 30, Groenedijk 7 en de clusterlocatie). Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een respectievelijk hoge, middelmatige en

lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.



Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' hebben. Op grond van deze bestemmingen is de realisatie van de clusterlocatie met vier woningen en het gebruik van de voormalige bedrijfswoningen op de slooplocaties als burgerwoningen niet mogelijk. Dit betreft immers geen agrarisch gebruik. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van de slooplocaties voor wonen alsmede de bouw van de vier nieuwe woningen op de clusterlocatie mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van de vijf percelen die deel uitmaken van het plangebied beschreven. Achtereenvolgens komen Tunnelweg 8, Dortherweg 30, Beekvliet 7, Groenedijk 7 en de clusterlocatie ten zuiden van Laren aan bod.

2.1 Tunnelweg 8 Laren

2.1.1 Landschap

Het perceel Tunnelweg 8 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 8 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 en een A-watergang parallel aan de provincialeweg N332, een sloot, een rij appelbomen langs de perceelgrens, houtsingels, bosschages en compacte buurerven direct of met eigen toegangsweg ontsloten op Tunnelweg.

2.1.2 Bebouwing

Op het perceel Tunnelweg 8 was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is thans beëindigd. Op het perceel is de voormalige bedrijfsbebouwing nog wel aanwezig. Deze bestaat uit een drietal stallen en bijgebouwen, een kapschuur en de voormalige bedrijfswoning, met naastgelegen schuur. Zowel de stallen, schuren als de bedrijfswoning bestaan uit één bouwlaag met een kap. De voormalige bedrijfswoning betreft een boerderij. Deze boerderij en de naastgelegen schuur hebben een duidelijke heldere hoofdvorm in traditionele



Bestaande bebouwing Tunnelweg 8 (bron: Buro Dwarsstraat/Bongers Landschap)

bouwtrant, met zadeldak en wolfseinden. De voormalige bedrijfsbebouwing ligt als het ware geconcentreerd ten noorden van de boerderij. Tussen de stallen, schuren en de boerderij is erfverharding aanwezig.

Het achtererf is rechtstreeks ontsloten op de toegangsweg naar het perceel. Het voorerf kent geen directe ontsluiting op de toegangsweg. Deze toegangsweg betreft een zijtak van de Tunnelweg en dient alleen ter ontsluiting van het perceel Tunnelweg 8 alsmede aangrenzende landbouwpercelen. Direct ten oosten van het perceel en de toegangsweg ligt de provincialeweg N332, waarop geen directe ontsluiting van het perceel is.



Woning, achtererf (links) en woning voorerf (rechts) (bron: Buro Dwarsstraat/Bongers Landschap)

2.1.3 Bepanting

Op het perceel Tunnelweg 8 is diverse erfbeplanting aanwezig. Dit betreft enkele inheemse bomen verspreid over het terrein, zoals linden, noot en robinia, een bomenrij van wilgen langs de oprit/toegang van het erf en perceelrandbeplanting in de vorm van appelbomen langs de weide ten zuiden van de bebouwing.

2.2 Dortherweg 30 Epse

2.2.1 Landschap

Het perceel Dortherweg 30 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, de Dortherbeek, twee oude grote linden en een eik langs de Dortherweg, struweelheggen op de perceelsranden en een bosschage aan zuidzijde van het plangebied.

2.2.2 Bebouwing

Op het perceel Dortherweg 30 is diverse voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Het agrarisch bedrijf dat hier gevestigd was is al geruime tijd

gestaakt. De aanwezige bebouwing bestaat uit een zevental stallen, schuren en bijgebouwen, 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 achterste deel van het perceel gesitueerd, ten zuiden van de voormalige bedrijfswoning, die direct nabij de weg staat. De bedrijfswoning, een boerderijtype, en de naastgelegen schuur, 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. Voor de boerderij is in een latere periode een garage gebouwd. Deze ontnemt het zicht op de boerderij vanaf de Dortherweg.

Het perceel Dortherweg 30 is rechtstreeks ontsloten op de Dortherweg. Vanaf de weg loopt een pad over het erf naar achteren, naar de achterop het erf gelegen voormalige bedrijfsbebouwing. Direct nabij deze bebouwing is enige erfverharding aanwezig. Voor het overige is het perceel grotendeels onverhard.



Bestaande bebouwing Dortherweg 30 (bron: Buro Dwarsstraat/Bongers Landschap)

2.2.3 Beplanting

Op het erf van Dortherweg 30 is in beperkte mate erfbeplanting te vinden. De aanwezige beplanting bestaat uit twee grote lindes en een eik bij de toegang tot het perceel aan de Dortherweg, perceelsrandbeplanting langs de siertuin middels een beukenhaag en enkele inheemse bomen verspreid over het terrein, waaronder eik, noot, els en fruitbomen.



Lindes en eik bij toegang perceel (links) en woning en schuur Dortherweg 30, georiënteerd op het landschap (bron: Buro Dwarsstraat/Bongers Landschap)

2.3 Beekvliet 7 Barchem

2.3.1 Landschap

Het perceel Beekvliet 7 ligt in het beekdallandschap. De ruimtelijke kenmerken van het beekdallandschap betreffen onder meer de oost-west stromende beken, de open dalen met veel hoogteverschillen, wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting die evenwijdig aan dan wel haaks op de beken is gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen.

De ruimtelijke structuur van het landschap rond het plangebied wordt vooral bepaald door de beken de Berkel en de Slinge, de aantakking van de Slinge op de Berkel bij de stuw ten noordoosten van het plangebied, langgerekte veelal smalle en hier en daar kronkelige boomsingels ten zuiden en oosten van het perceel, een boomsingel langs de toegangsweg naar het erf, sloten ten noorden en ten zuiden van het perceel, overwegend groene weilanden en kleine boscomplexen zuidelijk van het erf.

2.3.2 Bebouwing

Het agrarisch bedrijf dat aanwezig was op het perceel Beekvliet 7, een veehouderij, is beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is nog op het perceel aanwezig. Deze bebouwing bestaat uit twee grote stallen, een zevental schuren die verspreid over het perceel zijn gesitueerd en twee voormalige agrarische bedrijfswoningen. De stallen, schuren en de woningen bestaan allemaal uit één bouwlaag met een kap. De voormalige bedrijfswoningen bevinden zich voor op het erf, direct nabij de toegangsweg. Vrijwel alle andere bebouwing is achter de woningen gesitueerd. De bedrijfswoningen zijn beiden ondergebracht in één boerderij. Deze boerderij heeft een duidelijke heldere hoofdvorm in een traditionele bouwstijl met een zadeldak en wolfseinden. De boerderij is zowel georiënteerd op de toegangsweg als op het landschap. Tussen de stallen, schuren en woning ligt erfverharding. Voor het overige is het perceel grotendeels onverhard.

Het perceel Beekvliet 7 is via een toegangsweg, die voorzien is van laanbeplanting, ontsloten op de Beekvliet. Het perceel is op ruime afstand van de Beekvliet gesitueerd, waardoor het in feite midden in het landschap ligt. De boomsingel aan de zuidzijde van het perceel alsmede de laanbeplanting langs de Beekvliet en de toegangsweg zorgen ervoor dat het de bebouwing slechts beperkt zichtbaar is vanaf de Beekvliet.



Bestaande bebouwing Beekvliet 7



Woning Beekvliet 7 en toegangsweg met laanbeplanting

2.3.3 Beplanting

De beplantingsstructuur van het perceel Beekvliet 7 wordt bepaald door de kronkelende boomsingel ten zuiden van de bebouwing en de laanbeplanting langs de toegangsweg. Daarnaast zijn er verspreid over het erf een aantal (solitaire) bomen aanwezig, zoals ten noorden van de boerderij.

2.4 Groenedijk 7

2.4.1 Landschap

Het perceel Groenedijk 7 is gelegen in het open broekgebied. De ruimtelijke kenmerken van het open broekgebied zijn onder andere 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 beeldbepalend in de open ruimten.

De ruimtelijke structuur van het landschap in de directe omgeving van Groenedijk 7 wordt met name bepaald door de open ruimte, bestaande uit weilanden, lange zichtlijnen over het landschap heen, laanbeplanting van eiken langs de Groenedijk, buurerven die als 'eilandjes' van opgaande massa (bebouwing en groen) in de open ruimte liggen en een sloot aan zuidzijde van het perceel.

2.4.2 Bebouwing

Het perceel Groenedijk 7 is jarenlang gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf is inmiddels beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is nog wel op het perceel aanwezig. Deze bestaat uit een viertal stallen/schuren en bijgebouwen en een voormalige bedrijfswoning met naastgelegen schuur. Alle bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een kap. De voormalige agrarische bedrijfswoning betreft een boerderijtype. Deze boerderij en de naastgelegen bakstenen schuur hebben een duidelijke heldere hoofdvorm in traditionele bouwtrant, met zadeldak en wolfseinden. Tussen de stallen/schuren, bijgebouwen en boerderij is erfverharding aanwezig. Ook is voor de meest noordelijk gelegen stal erfverharding gesitueerd in verband met de ontsluiting van deze stal.

Het perceel Groenedijk 7 is rechtstreeks ontsloten op de Groenedijk. Ten noorden van de bakstenen schuur bevindt zich een oprit. Iets zuidelijker is een voetpad gesitueerd dat vanaf de weg rechtstreeks naar de boerderij loopt.



Bestaande bebouwing Groenedijk 7



Woning Groenedijk 7 met naastgelegen schuur, georiënteerd op de Groenedijk (bron: Buro Dwarsstraat/Bongers Landschap)

2.4.3 Bepanting

De beplantingsstructuur van het perceel Groenedijk 7 wordt vooral bepaald door de laanbeplanting langs de Groenedijk. Daarnaast is op het perceel één waardevolle appelboom aanwezig. Tussen de boerderij en de Groenedijk is een sier- en moestuin gelegen die het perceel vanaf de weg een groene uitstraling geeft.

2.5 Clusterlocatie Laren

2.5.1 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.

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.



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



Bestaande situatie clusterlocatie (bron: Google Streetview)

2.5.2 Bebouwing

Zoals gezegd, is op de clusterlocatie zelf geen bebouwing aanwezig. De bebouwing op de nabij gelegen 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.

2.5.3 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

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Hieronder wordt ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Zo ja, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Zo nee, dan volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die passend multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

Nationale belangen

Voor het plangebied zijn twee nationale belangen relevant, te weten 'Ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten' (nationaal belang 11) en 'Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten' (nationaal belang 12).

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 8 en Beekvliet 7, gelegen zijn in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), thans in Gelderland Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone geheten. De provincies begrenzen, beschermen en onderhouden dit natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water en milieucondities voor kenmerkende (eco)systemen van (inter)nationaal belang. 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 8 en Beekvliet 7 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.

Het belang 'Ruimte voor militaire terreinen' is relevant aangezien het perceel Dortherweg 30 is gelegen binnen een laagvliegroute voor straaljagers. Deze route levert geen beperkingen op voor het plan. Met het plan neemt het aantal woningen op het perceel immers niet toe en de maximale bouwhoogte die hier van toepassing is, wordt niet overschreden. Hierdoor belemmert het plan eveneens het functioneren van de route niet. De laagvliegroute wordt daarnaast door het plan beschermd omdat daarvoor een aanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers' is opgenomen. Dit betekent dat hier geen bouwwerken hoger dan 40 meter zijn toegestaan.

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

In het plangebied worden slechts vier nieuwe woningen gerealiseerd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.1.2 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:

- Rijkswaagen;
- 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

Van de bovengenoemde onderwerpen is alleen het onderwerp 'Defensie' van belang in het kader van het onderhavige plan. Op grond van het Barro zijn in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen opgenomen. De locatie Dortherweg 30 ligt in een gebied dat is aangewezen als laagvliegroute. In artikel 2.6.10 van het Barro is opgenomen bij de herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die tot een laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen behoren geen bestemmingen mogen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 meter mogelijk maken. Hieraan wordt bij het onderhavige plan voldaan. De voormalige bedrijfswoning op het perceel Dortherweg 30 die als burgerwoning in gebruik wordt genomen is veel lager dan 40 meter. Voorts wordt, zoals in paragraaf 3.1.1 al beschreven is, in het bestemmingsplan bescherming geboden aan de laagvliegroute middels de aanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers', welke het oprichten van bouwwerken hoger dan 40 meter verbiedt.

Ondanks dat de percelen Tunnelweg 8 en Beekvliet 7 binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) 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.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het Structuurplan/visie 2005 (streekplan), het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen.

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

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

1. Duurzame economische structuurversterking

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

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

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

Vitaal platteland

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

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

Voor een vitaal platteland is van groot belang het borgen van de kwaliteit van natuur en landschap, het groene kapitaal van Gelderland.

De ruimtelijke kwaliteit in de Achterhoek wordt bepaald door de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie in combinatie met verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland. Ontwikkelingen of

nieuwe functies in het landschap kunnen positief bijdragen aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het Achterhoeks landschap. Functieverandering, als onderdeel van een vitaal platteland, wordt daarbij specifiek benoemd.

Functieverandering

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

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

Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft invulling gekregen in het gemeentelijk beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem', dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.3) aan de orde komt.

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

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt 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 de voormalige agrarische bedrijfspercelen 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 zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke structuur van de dorpsrand van Laren alsmede de aanleg van landschappelijke inpassing. De functies zijn qua aard en schaal passend in het gebied. De woningbouw op de clusterlocatie is kleinschalig en past daarmee binnen de dorpse maat 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. Concluderend kan worden gesteld dat het plan binnen het provinciale beleidskader past.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

Wonen

In artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019 (KWP3) voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

Het KWP3 heeft als doel het woningbouwprogramma op regionaal niveau, zowel kwalitatief als kwantitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Het Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

In het KWP3 is voor de regio Stedendriehoek waaronder Lochem valt een woningbouwprogramma opgenomen van 8.500 woningen. Vervolgens zijn regionale afspraken gemaakt voor de verdeling van deze woningbouwopgave. Voor de gemeente Lochem betekent dit een aantal van 825 te realiseren woningen in de periode 2010 tot en met 2019, waarbij gerekend wordt met een strategische reserve van 30% in verband met de mogelijke uitval van plannen of het niet volledig realiseren van in bestemmingsplannen opgenomen plancapaciteit. De te bouwen woningen in het plangebied passen binnen dit aantal en daarmee binnen het KWP3.

Grond- en drinkwater

Het perceel Dortherweg 30 is op grond van de Omgevingsverordening gelegen binnen een intrekgebied. In artikel 2.6.3.1 van de verordening is aangegeven dat in intrekgebieden geen bestemming is toegestaan die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Dit wordt in het voorliggende plan niet mogelijk gemaakt.

Natuur

De percelen Tunnelweg 8 en Beekvliet 7 zijn op basis van de Omgevingsverordening gelegen in de Groene Ontwikkelingszone (GO) en beschermingszone natte landnatuur. In de artikelen 2.7.2 en 2.7.7.1 van de verordening zijn regels opgenomen omtrent ontwikkelingen in deze zones. Deze houden in dat in de GO alleen nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan als de kernkwaliteiten van het betreffende gebied niet significant worden aangetast en dat in de beschermingszone natte landnatuur alleen nieuwe functies zijn toegestaan indien die geen significant nadelige effecten kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur. In paragraaf 5.8 wordt hierop ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

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

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.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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

Landschap

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt

plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten: rivierenlandschap, beekdallandschap, bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap. In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

Het plangebied ligt in verschillende landschapstypen. De clusterlocatie ligt in het landschapstype essenlandschap, Tunnelweg 8 in het open broekgebied, Dortherweg 30 in het kleinschalig kampenlandschap en Beekvliet 7a in het beekdallandschap.

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 8, Groenedijk 7, Dortherweg 30 en Beekvliet 7, 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 versterking 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.

3.3.3 Woonvisie Lochem 2012-2020

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2012 – 2020. In de visie is het beleidsuitgangspunt opgenomen dat de gemeente Lochem, afgezien van enkele uitbreidingslocaties aangrenzend aan de kern, geen bouwopgave plant in het buitengebied. Wel blijft er ruimte om onder voorwaarden woningen te bouwen in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische gebouwen. Eén en ander conform het beleidskader voor functieverandering.

In de visie wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van clusterlocaties voor woningbouw wordt onderzocht, aangezien niet op alle plekken woningbouw mogelijk is op grond van het beleid voor functieverandering. Zoals reeds eerder is 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. Derhalve past de ontwikkeling van de onderhavige clusterlocatie in de Woonvisie.

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

Ook wordt gestreefd naar minder 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.

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.

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 8, Groenedijk 7, Dortherweg 30 en Beekvliet 7 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. 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.

4 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk komt de beoogde toekomstige situatie van de vijf percelen die deel uitmaken van het plangebied aan de orde. Na een korte algemene uiteenzetting over het initiatief, worden achtereenvolgens de slooplocaties Tunnelweg 8, Dortherweg 30, Beekvliet 7, Groenedijk 7 en de clusterlocatie bij Laren beschreven.

4.1 Het initiatief

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het percelen Tunnelweg 8, Dortherweg 30, Beekvliet 7 en Groenedijk 7 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.

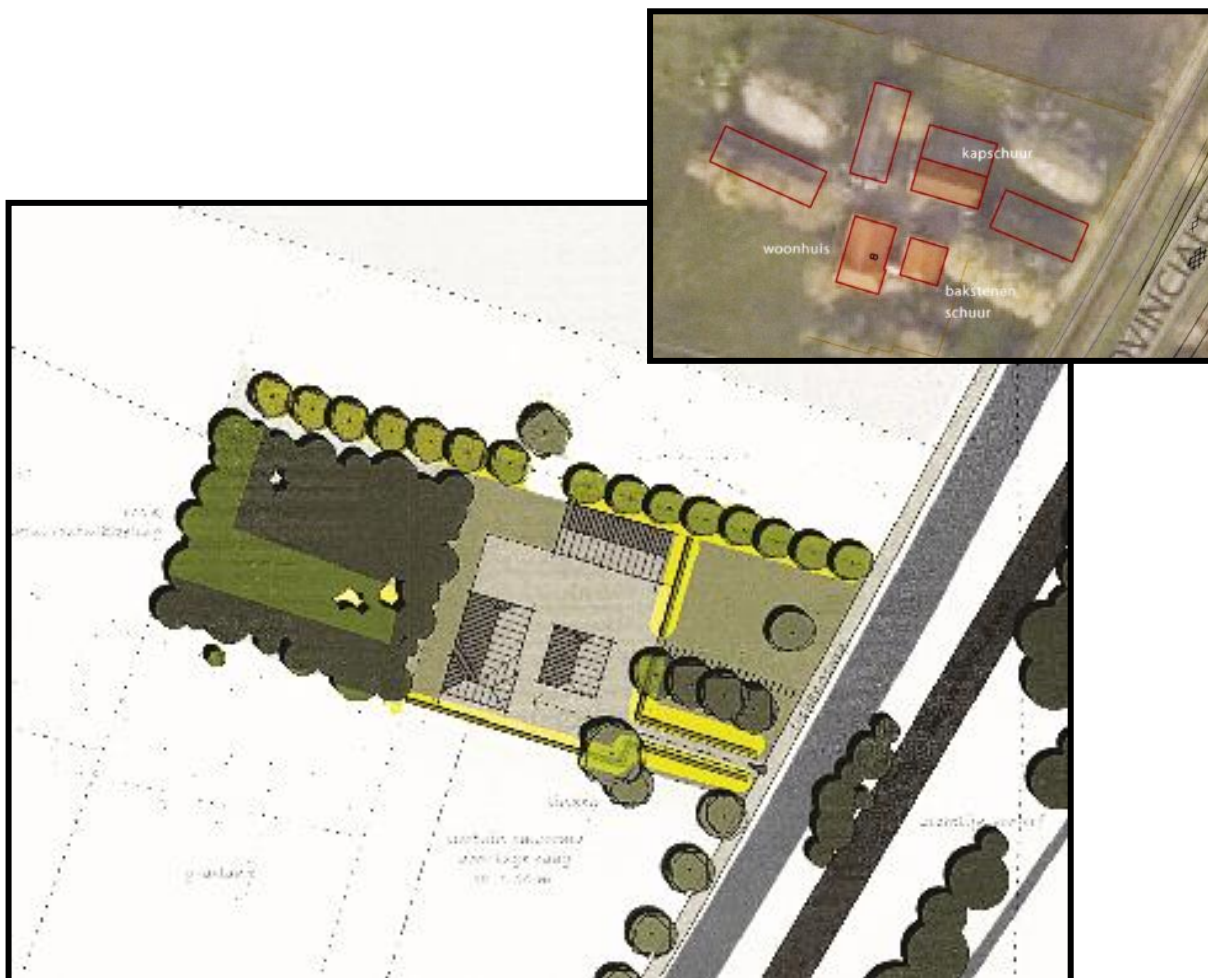
De nieuwe woningen die in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd, worden niet gerealiseerd op de slooplocaties zelf, maar op de clusterlocatie aan de zuidzijde van de kern Laren, achter de percelen Zutphenseweg 27 en 27a. In totaal zullen hier vier woningen worden opgericht. Deze woningen zullen eveneens landschappelijk worden ingepast. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Groenedijk 7, kan één woning op de clusterlocatie een grotere inhoud krijgen.

Doordat de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de versterking op de percelen Tunnelweg 8, Dortherweg 30, Beekvliet 7 en Groenedijk 7 fors afneemt en de landschappelijke inpassing ervoor zorgt dat er nieuwe landschapselementen worden toegevoegd, leidt het plan tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Tevens wordt met het plan kwaliteitswinst behaald doordat de realisatie van de clusterlocatie zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke structuur van de dorpsrand van Laren alsmede de aanleg van landschappelijke inpassing.

4.2 Tunnelweg 8

4.2.1 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 933 m² aan bebouwing gesloopt. Ook de voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden. Deze woning krijgt de functie van burgerwoning. De bakstenen schuur en het te handhaven deel van de kapschuur zullen gaan fungeren als bijgebouwen bij de woning. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning bedraagt daarmee 261 m².



Landschappelijk inpassingsplan Tunnelweg 8 (bron: Buro Dwarsstraat/Bongers Landschap), met rechtsboven de bestaande situatie en te slopen bebouwing in open rode omlijnning

4.2.2 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 'open broekgebied'. Dit plan is weergegeven in de onderstaande figuur.

De oriëntatie van de oude woonboerderij op de weg wordt ruimtelijk ondersteund door de hoofdontsluiting aan het voorerf te leggen. Een lage strak geschoren beukenhaag (ca. 1,0 m hoog) begeleid het toegangspad en vormt de overgang tussen het erf en de weiden. De bestaande linden bij het voorerf krijgen weer meer betekenis, door omliggende minder waardevolle beplanting weg te halen.

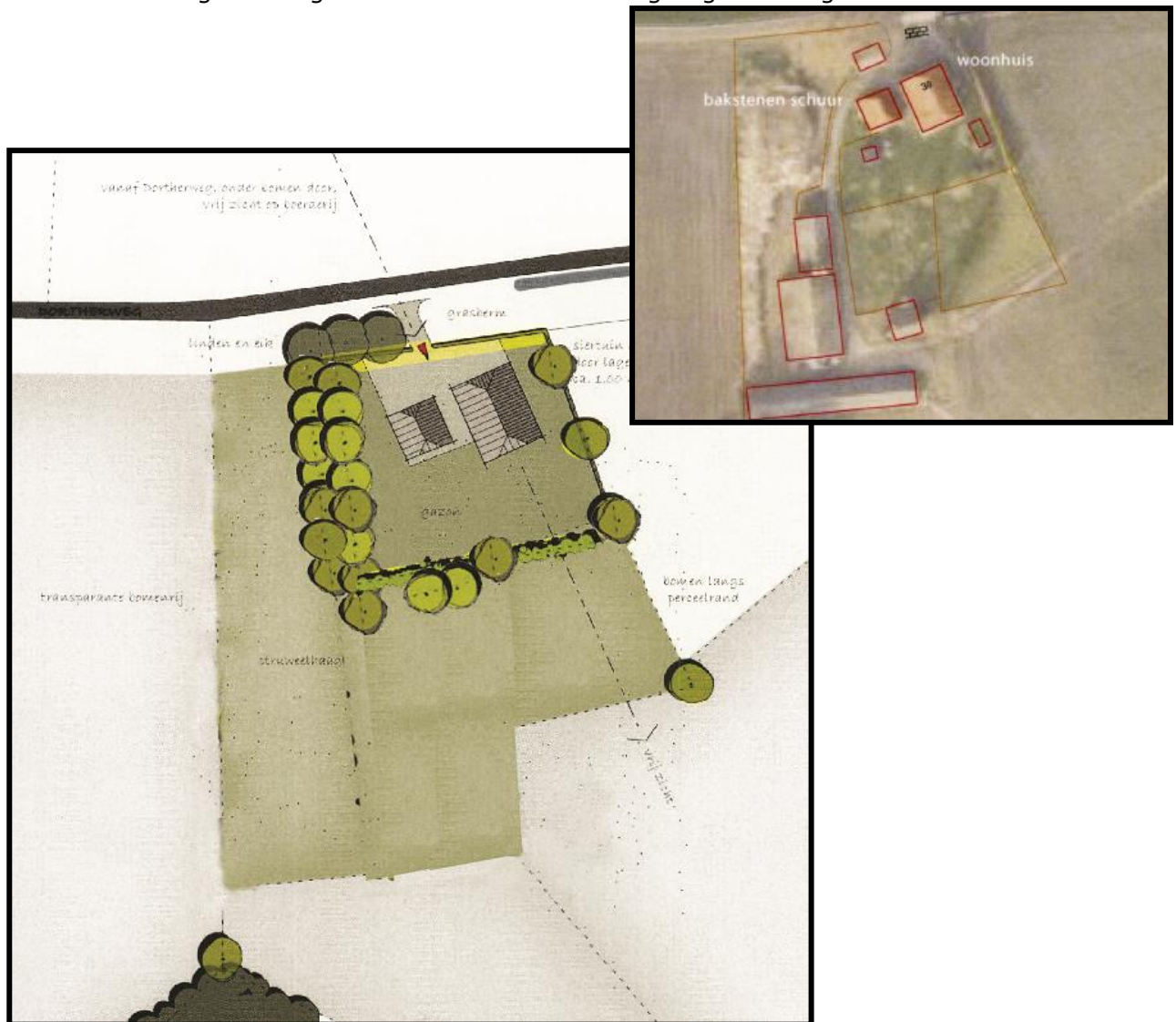
De huidige toegang tot het achtererf blijft ondergeschikt aanwezig (nevenontsluiting), als een verstevigd pad tussen de weiden. Het voorste deel van de kapschuur dat behouden blijft begrensd het achtererf aan de noordzijde.

Het erf is in het landschap opgenomen middels een bomenrij van eiken en een bosschage. 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 het landschap in, die de relatie tussen erf en landschap ondersteunen. De bestaande beplanting aan de westzijde van het woonhuis wordt opgenomen in de bosschage. De bosschage biedt leefruimte en voedsel voor veel insecten, vlinders, vogels, vleermuizen, en kleine zoogdieren.

4.3 Dortherweg 30

4.3.1 Bebouwing

Met uitzondering van de voormalige agrarische bedrijfswoning, de naastgelegen bakstenen schuur en de garage, zal alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel worden verwijderd. In totaal wordt 1193 m² aan bebouwing gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoning krijgt de functie van burgerwoning. De bakstenen schuur en garage zullen gaan



Landschappelijk inpassingsplan Dortherweg 30 (bron: Buro Dwarsstraat/Bongers Landschap), met rechtsboven bestaande situatie met te slopen bebouwing in rode omlijning

fungeren als bijgebouwen bij de woning. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning bedraagt daarmee 150 m².

4.3.2 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.

De bestaande mooie grote linden en eik langs de weg markeren de entree tot het erf. De toegang tot het erf wordt versmald tot een inrit van ca. 3,5 m breed. Een lage strak geschoren beukenhaag (ca. 1,0 m hoog) begrensd het erf aan de wegzijde.

Het erf is in het landschap opgenomen middels enkele eiken in losse rijen langs de perceelsranden. Een optie om dit verder te versterken is om ruig en kruidrijk grasland aan te leggen. Een akker kan natuurlijk worden ingezaaid ten behoeve van flora en fauna. Een solitaire boom vormt een markant element in de akker bij de boerderij. Vanaf het erf zijn er diverse zichtlijnen het landschap in, die de relatie tussen erf en landschap ondersteunen.

4.4 Beekvliet 7

4.4.1 Bebouwing

De op het perceel aanwezige voormalige agrarische bedrijfswoningen (die ondergebracht zijn in de boerderij) alsmede het bakhuis en drie schuren zullen gehandhaafd blijven. Alle overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden afgebroken. In totaal wordt 1977 m² aan bebouwing gesloopt. De voormalige bedrijfswoningen krijgen de functie van burgerwoningen. De te handhaven schuren en bakhuis zullen gaan fungeren als bijgebouwen bij de woningen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de twee woningen bedraagt daarmee 305 m².

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 'beekdallandschap'. Dit plan is weergegeven in de bijgaande figuur.

Omdat het bestaande omgevingsgroen van het erf al redelijk dominant is, komen er in het nieuwe situatie maar weinig elementen bij. Het doel is namelijk niet om het erf totaal in het groen te verstoppert. Dat past ook niet bij het landschapstype.

De noord- en westkant wordt in de nieuwe situatie ook open gehouden, met aan de westzijde een natuurlijk grasland. Tussen de te behouden bestaande



Landschappelijk inpassingsplan Beekvliet 7, met rechtsboven bestaande situatie en in rood omlijnd de te slopen bebouwing

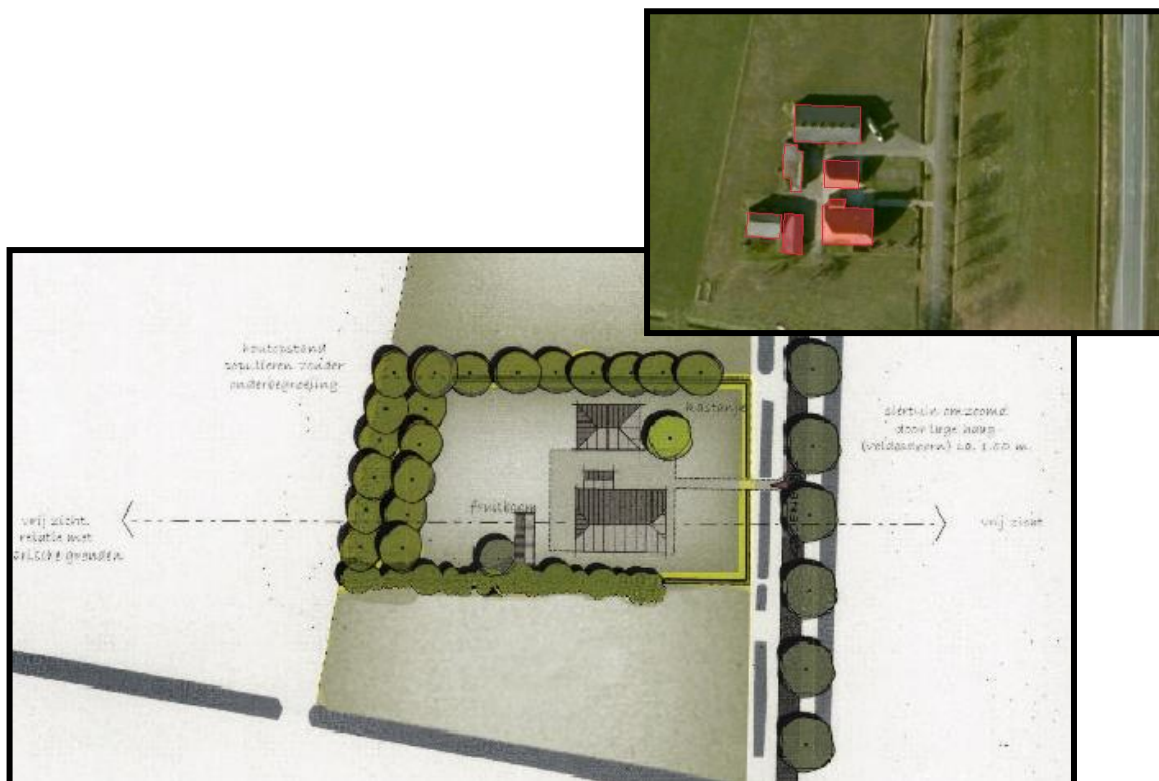
bebouwing en de al bestaande zuidelijke houtwal komt een boomgaard, die zowel bij het beekdallandschap past als ook een open schakel tussen de bebouwing en het landschap vormt. Door de aanleg van een boomgaard wordt voor een versteviging van het landschapstype gezorgd.

Aan de nu open noordwestkant van de te handhaven bebouwing wordt een enkele losse boom zoals een eik of es geplaatst. De noordoostkant met watergang en groen blijft gehandhaafd. De noord- en zuidwestelijke grens tussen het erf en het omliggende landschap/de boomgaard wordt door een geschoren meidoornhaag van circa 1 meter hoog gevormd.

4.5 Groenedijk 7

4.5.1 Bebouwing

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel wordt verwijderd. Een uitzondering hierop vormen een noordelijk van de voormalige bedrijfswoning gesitueerde bakstenen schuur en een klein bijgebouw alsmede een schuur ten westen van de woning. Deze blijven gehandhaafd. In totaal wordt ca. 544 m² aan bebouwing gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft eveneens behouden. Deze woning krijgt de functie van burgerwoning. De te handhaven schuren en bijgebouw zullen gaan fungeren als bijgebouwen bij de woning. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning bedraagt daarmee 208 m².



Landschappelijk inpassingsplan Groenedijk 7 (bron: Buro Dwarsstraat/Bongers Landschap), met rechtsboven de bestaande situatie en rood omlijnd de te slopen gebouwen

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 'open broekgebied'. Dit plan is weergegeven in de onderstaande figuur.

De oude woonboerderij is georiënteerd op de Groenedijk. Een lage strak geschoren haag van veldesdoorn (ca. 1,0 m hoog) omzoomd de voortuin en vormt de overgang tussen het erf en de weiden. Een markante solitaire boom (kastanje) verzacht het aanzicht van de bebouwing.

Het erf is in het landschap opgenomen middels een houtopstand van populieren, bomenrij en struweelhaag. De opgaande beplanting vormt rechte perceelgrenzen, het erf wordt vanuit het landschap als een compact cluster ervaren. Vanaf het erf zijn er diverse zichtlijnen het landschap in, die de relatie tussen erf en landschap ondersteunen.

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

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 8, 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 Groenedijk 7. 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 hoofdgebouw. 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:

- 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;
- Tunnelweg 8, sloop van ca. 933 m² bebouwing en maatwerk met twee vrijstaande woningen op de clusterlocatie;
- Groenedijk 7, sloop van ca. 544 m² bebouwing, die wordt ingezet om één woning op de clusterlocatie te vergroten tot 850 m³.

Het maatwerk voor Tunnelweg 8 en de inhoudsvergroting die voortvloeit uit Groenedijk 7 worden hieronder nader toegelicht.

Tunnelweg 8

Met betrekking tot de sloop wordt voldaan aan de voorwaarden uit het vastgestelde FAB beleid. Een uitzondering daarop vormt de Tunnelweg 8. Sinds 2006 is de gemeente in overleg met de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Tunnelweg 8 in Laren (hierna betrokkene). Onderwerp van gesprek was steeds een vergoeding voor de schade die is ontstaan voor het agrarisch bedrijf vanwege het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers. De gemeenteraad heeft in 2013 het college gevraagd om te komen tot een acceptabele oplossing.

Gebleken is dat het ter plaatse niet mogelijk is in het kader van functieverandering van agrarische gebouwen (FAB) nieuwe woningen te bouwen door de geluidhinder vanwege de provinciale weg N332. Het bouwen van een woning op andere gronden in eigendom van betrokkene aan de Toldijk of Tunnelweg past niet binnen het gemeentelijk beleid en stuit op bezwaren van omwonenden. Ondanks veelvuldig (bestuurlijk) overleg met de provincie Gelderland komt betrokkene niet in aanmerking voor een schadevergoeding van de provincie.

Op 30 juni 2006 heeft gemeente een brief ontvangen van de eigenaar van het bedrijf aan de Tunnelweg 8, waarin kenbaar wordt gemaakt dat betrokkene gebruik wil maken van de FAB regeling. Op dat moment was de interim-beleidsnotitie "Functieverandering van (agrarisch) gebouwen in het buitengebied van Lochem" het geldende beleidskader voor functieverandering. Op grond hiervan kan in principe een 2 onder 1 kapwoning gebouwd worden in ruil voor sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen.

Het in 2008 vastgestelde regionale beleidskader voor functieverandering "Waar de stallen verdwijnen; oude erven, nieuwe functies" en het huidige functieveranderingsbeleid "Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit" maakt echter, met de oppervlakte te slopen bebouwing, de bouw van één vrijstaande woning mogelijk.

Gezien het gegeven dat er al lang gezocht wordt naar een oplossing voor dit bedrijf, het gegeven dat de aanvraag al was ingediend ten tijde van het inmiddels vervallen FAB beleid waarmee een twee onder een kap woning kon worden gerealiseerd en niet in de laatste plaats, het gegeven dat ter plaatse van de slooplocatie geen woningbouw mogelijk is, heeft het college van B&W begin 2014 besloten om de 2 onder 1 kapwoningen toe te kennen in de vorm van twee vrijstaande woningen, waarbij realisatie op bijvoorbeeld de clusterlocatie in Laren en/of Exel een mogelijkheid is. Hiermee kan ook een jarenlang voortslepend dossier gesloten worden. Voor de situatie Tunnelweg 8 is derhalve sprake van maatwerk.

Groenedijk 7

In totaal wordt ca. 544 m² van de bebouwing gesloopt. Dit wordt aangewend voor de vergroting van een FAB-woning op de clusterlocatie. Op basis van het oude FAB beleid van 2011 was het mogelijk om bij meer dan 500 m² vrijkomende of vrijgekomen bebouwing na sloop van deze bebouwing de volgens het bestemmingsplan toegestane inhoud van de woning vergroten. Op basis van het nieuwe FAB beleid van 2015 is dit 750 m² vrijkomende bebouwing na sloop.

Ter plaatse is 752 m² aan bebouwing aanwezig. De bestaande karakteristieke 'schöppe' en een deel van de schuren wordt behouden. Op basis van het FAB beleid wordt voor monumenten en karakteristieke bebouwing altijd maatwerk geleverd. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden. De gemeente Lochem heeft bepaald dat in het algemeen boerderijen die gebouwd zijn voor 1950 (deels) karakteristiek zijn, omdat zij veelal op de traditionele streekeigen wijze zijn gebouwd.

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 872 m³. In de planregels is een vergroting tot maximaal 850 m³ opgenomen, in de vorm van een binnenplanse afwijking, onder voorwaarde dat deze alleen verleend kan worden indien de bebouwing op het perceel Groenedijk 7 is gesloopt.

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.



Landschappelijke inpassing clusterlocatie Laren (bron: Buro Dwarsstraat/Bongers Landschap)

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 los gelegen 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 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' 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 8, Dortherweg 30, Beekvliet 7 en Groenedijk 7 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 bedrijfsperven.

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, uitgezonderd op het perceel Beekvliet 7, waar twee woningen zijn toegestaan, aangezien hier reeds sprake is van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen. De goothoogte van een woning mag niet meer 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 inwerkingtreding 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.

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 beekdallandschap) en de aanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers' 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.

De bestaande verharde ontsluitingsweg in het plangebied is positief bestemd middels de bestemming 'Verkeer'.

De resterende gronden in het plangebied, dat wil zeggen de gronden die niet bij de vier woonpercelen worden betrokken, maar een agrarisch gebruik zullen houden of deels gebruikt worden voor de realisatie van landschappelijke inpassing, zullen de bestemming 'Agrarisch' houden. De bijbehorende regels zijn afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

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 - verweingsgebied' is om dezelfde reden als bij de slooplocaties niet meer opgenomen op de verbeelding.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied. Daarbij wordt waar mogelijk vervolgens onderscheid gemaakt in de slooplocaties (Tunnelweg 8 en Groenedijk 7 te Laren, Dortherweg 30 te Epse en Beekvliet 7 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-bouwwrechten) worden beoogd.

5.1 Geluid

5.1.1 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 1.

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 1: 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.

5.1.2 Geluid in relatie tot de slooplocaties

Binnen de plangebieden van de slooplocaties worden geen nieuwe geluidgevoelige functies opgericht, uitsluitend 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.

5.1.3 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 geluidsberekeningen uit te voeren. De berekening¹ 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 verkeerstellingen, uitgevoerd door de provincie Gelderland in 2015. Om de verkeersintensiteit van het maatgevende jaar 2026 te berekenen is gebruikgemaakt van een standaard autonome groei voor provinciale wegen in Gelderland van 1,5 % per jaar. In onderstaande tabel zijn de etmaalintensiteit voor het basisjaar, de autonome groei en de etmaalintensiteiten voor het jaar

¹ Berekening wegverkeerslawaaï SRM I, mRO, d.d. 17 januari 2017

2026 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 (2015)	Autonome groei	Etmaalintensiteit (2026)
Zutphenseweg / N826 (wegvak Westgrens Laren)	2690	1,5 %	3170

Tabel 2: 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 3.

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 3: 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.

5.1.4 Conclusie

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

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit

genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (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.

5.2.2 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 PM_{10} . 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). 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.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Geur

5.3.1 Algemeen

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. 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 4.

		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 4: Geldende waarden/afstanden veehouderijen

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

5.3.2 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 Dortherweg 30 ligt het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak (Dortherweg 41) op ca. 430 meter afstand. Voor wat betreft de situatie aan de Tunnelweg 8 en Beekvliet 7, bedraagt deze afstand respectievelijk 175 meter (t.o.v. agrarisch bouwvlak Tunnelweg 4) en 180 meter (t.o.v. agrarisch bouwvlak Beekvliet 1). Voor Groenedijk 7 betreft deze afstand circa 150 meter (t.o.v. Buisweerdweg 6). Omdat deze afstanden groter zijn dan 50 meter doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

5.3.3 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 de ligging 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.

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.

5.3.4 Conclusie

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

5.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.4.1 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.

5.4.2 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, 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'. Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

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

Wettelijk kader

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

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

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een

risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de 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.

5.5.2 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 vier locaties geen van allen nabij buisleidingen en/of een transportroute gevaarlijke stoffen liggen. In de deelgebieden de directe omgeving daarvan zijn bovendien geen risicovolle inrichtingen gelegen.

5.5.3 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

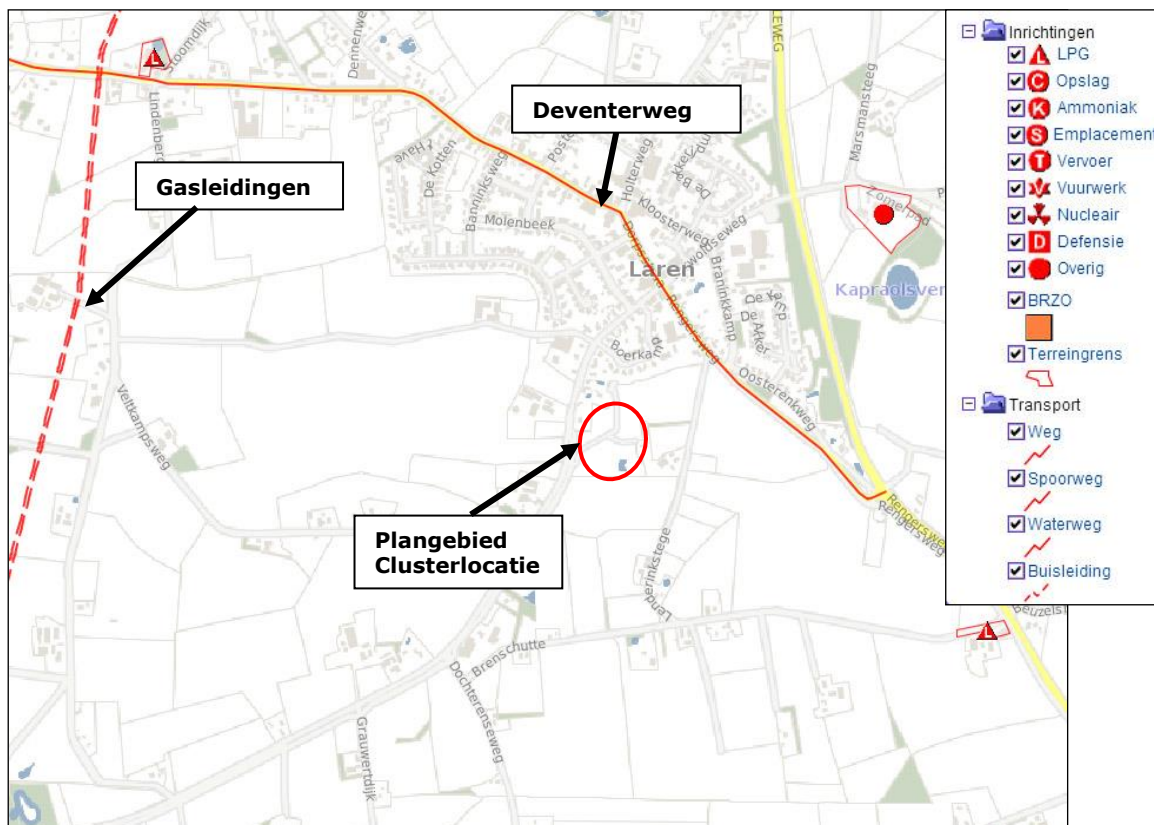
In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. De Deventerweg maakt wel deel uit van de hoofdtransportroute voor gevaarlijke stoffen. Uit de informatie bij de risicokaart blijkt dat het plaatsgebonden risico op de weg ligt en de frequentie van het gebruik nihil is (0 wagens). Wat dat betreft doen er zich geen problemen voor.

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 contour (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 bijlage 6 van het Handboek Buisleidingen 540 meter. Gezien de afstand van het plangebied tot deze leidingen hoeft het groepsrisico ook niet nader te worden verantwoord.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied van de clusterlocatie en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Bodem

5.6.1 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.

5.6.2 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.

5.6.3 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 bodemonderzoek² 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 onderzochten 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.

5.6.4 Conclusie

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

5.7 Water

5.7.1 Waterbeheer en watertoets

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

² Van der Poel B.V., 'Verkennd bodemonderzoek Zutphenseweg Laren (Gld)', juni 2016.

waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

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

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

5.7.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij

rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

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

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

5.7.3 Water in relatie tot 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 Dortherweg 30, Tunnelweg 8, Beekvliet 7 en Groenedijk 7 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.

5.7.4 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 rioleringssysteem dat in de omgeving aanwezig is. Via dit rioleringssysteem 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
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-	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende	Nee	1

Thema	Toetsvraag	REL	IT
overlast	lagen in de ondergrond?		
	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.

5.7.5 Conclusie

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

5.8 Ecologie

5.8.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

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

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

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

5.8.2 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 8 en Beekvliet 7 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. Significante aantasting van de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone ter plaatse van de percelen Tunnelweg 8 en Beekvliet 7 is dan ook 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.

5.8.3 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 rapportage³ 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.

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.

³ EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Quickscan flora en fauna Zutphenseweg (ong.) te Laren', 17 januari 2017.

Grondgebonden zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten 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 Habitatrictlijnsoorten 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 Habitatrictlijnsoorten 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.

5.8.4 Conclusie

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

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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).

5.9.2 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, 6 en 7 voor het perceel Dortherweg 30;
- Waarde – Archeologie 7 voor het perceel Tunnelweg 8;
- Waarde – Archeologie 5 voor het perceel Beekvliet 7;
- Waarde – Archeologie 6 en 7 voor het perceel Groenedijk 7.

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.

5.9.3 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 en 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 (de bestaande weg maakt deel uit van de bestemming 'Verkeer' en wijzigt niet) 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.

5.9.4 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

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

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

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied, 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.

5.10.3 Conclusie

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

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

6.2 Opbouw regels en verbeelding

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

6.3 Artikelgewijze toelichting

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'.

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot de agrarische bedrijfspercelen van Dortherweg 30 en Groenedijk 7 behoorden, maar die niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie. Eveneens is deze bestemming gebruikt voor de gronden op de clusterlocatie die niet bij de woonpercelen worden betrokken, maar een agrarisch gebruik zullen houden.

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. 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'.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is toegekend aan de gronden die in het verleden tot de agrarische bedrijfspercelen Beekvliet 7 en Tunnelweg 8 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'.

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 *Verkeer*

Aan de bestaande verharde ontsluitingsweg bij de clusterlocatie is de bestemming 'Verkeer' gegeven. Op deze gronden zijn wegen, straten en paden toegestaan, evenals bijbehorende voorzieningen, zoals groen en straatmeubilair. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een hoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 8 *Wonen - FAB*

De delen van de percelen Tunnelweg 8, Dortherweg 30, Beekvliet 7 en Groenedijk 7 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, uitgezonderd op het perceel Beekvliet 7, waar twee woningen zijn 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 Beekvliet 7'. 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.

Artikel 9 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 8, 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. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Groenedijk 7 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 Groenedijk 7 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 10 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 omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

Artikel 11 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 12 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 13 Anti-dubbelregel

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

Artikel 14 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 15 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 16 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen voor de landschapstypen en de aanduiding 'vrijwaringszone-laagvliegroute straaljager'. De genoemde aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'. De landschapstypen zijn van belang voor het omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden dat in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' is opgenomen.

Artikel 17 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 18 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 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 19 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 20 Overgangsrecht

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

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

Artikel 21 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 8, Dortherweg 30, Beekvliet 7 en Groenedijk 7 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 zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin onder meer afspraken zullen worden vastgelegd inzake het kostenverhaal. Vanwege deze overeenkomst is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan betreft 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 overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal heeft 1 overlegpartner gereageerd.

Onderstaand is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem

Het waterschap heeft geen op- of aanmerkingen bij het plan.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

7.1.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "FAB Clustering Laren" heeft van 23 maart 2017 tot en met 3 mei 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn in totaal 14 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte 'Nota van zienswijzen', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt derhalve verwezen naar deze nota. Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In de 'Nota van zienswijzen' is een overzicht opgenomen van alle wijzigingen.

