

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

HOLTERWEG 110 LAREN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.280

IDnr. : NL.IMRO.0262.buHolterweg110La-BP41

Datum : juli 2016

Versie : v3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 19 september 2016 – besluitnr. 2014-018995

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
4	PLANBESCHRIJVING	23
4.1	HET INITIATIEF	23
4.2	BEBOUWING	23
4.3	INRICHTING PERCEEL	24
4.4	VERKEER EN PARKEREN	24
4.5	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	24
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	LUCHTKWALITEIT	28
5.3	GEUR	29
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	32
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.6	BODEM	34
5.7	WATER.....	35
5.8	ECOLOGIE	38
5.9	ARCHEOLOGIE	40
5.10	CULTUURHISTORIE	41
6	JURIDISCHE ASPECTEN	43
6.1	ALGEMEEN.....	43
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	44
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	45
7	UITVOERBAARHEID	49
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49

1 INLEIDING

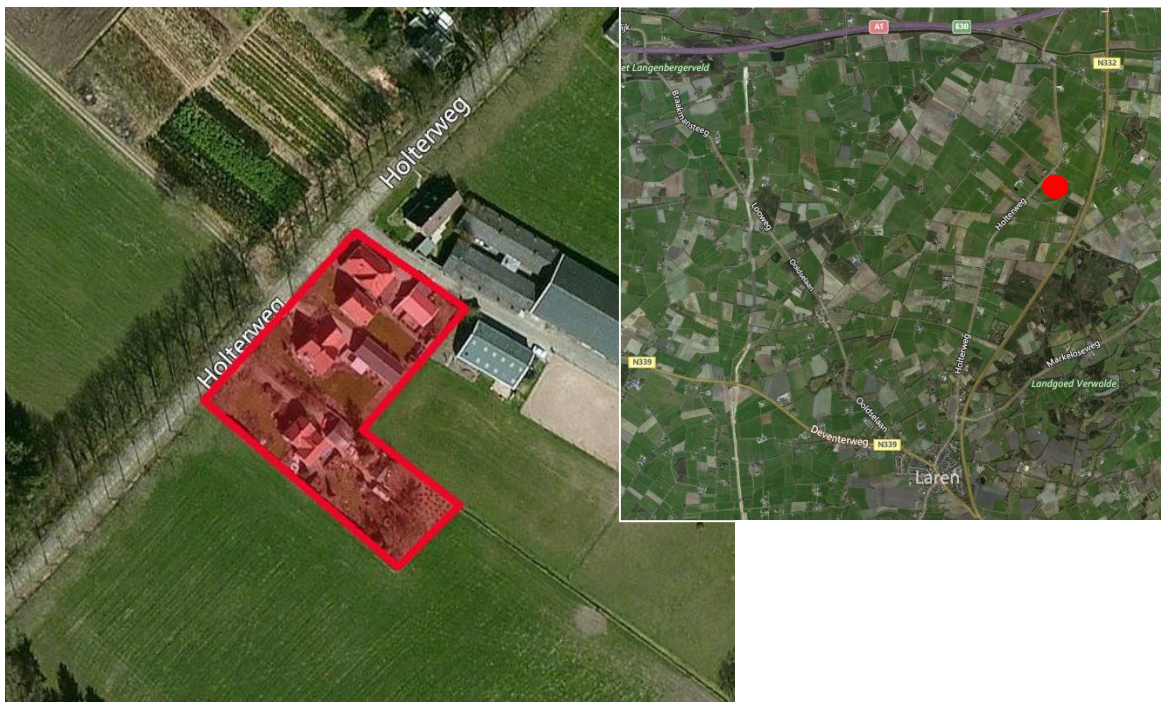
1.1 Aanleiding

De gemeente Lochem heeft een verzoek ontvangen tot herbestemming van een voormalig bedrijfspand/winkel op het perceel Holterweg 110 te Laren tot woning. In de huidige situatie heeft het perceel al een woonbestemming. Feitelijk is er op het perceel sprake van een bestaande woning met daarnaast een voormalig bedrijfspand/winkel, welke middels een tussenlid is verbonden met de woning. Planologisch gezien worden de bestaande woning en het voormalig bedrijfspand/winkel thans aangemerkt als één woning. De eigenaar van het perceel wil echter dat beide gebouwen worden gezien als zelfstandige woning, waarmee het gebruik van het bedrijfspand/winkel als zelfstandige woning planologisch mogelijk wordt.

Hoewel de herbestemming van het voormalige bedrijfspand/winkel niet binnen het woningsplitsingsbeleid van de gemeente Lochem past en de gemeenteraad daarom op 13 april 2015 een eerder verzoek tot herbestemming afwees, wordt de herbestemming vanuit ruimtelijk oogpunt wel aanvaardbaar geacht. Om deze reden kan nu medewerking worden verleend aan het verzoek. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt de herbestemming van het voormalige bedrijfspand/winkel tot woning op het perceel Holterweg 110 niet mogelijk. Om de herbestemming mogelijk te maken is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Holterweg 110 Laren' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Holterweg 110 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, westelijk van de provinciale weg N332, ten noorden van de kern Laren. Het plangebied omvat niet alleen het perceel Holterweg 110, maar ook de percelen van de naastgelegen twee woningen Holterweg 106 en 102. Dit



Ligging van het plangebied (bron: Bingmaps)

laatste in verband met de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', waarbij de woonbestemming van de drie percelen is opgenomen in één bestemmingsvlak, waardoor de regels van de drie percelen aan elkaar gekoppeld zijn. Overigens wijzigt er voor de percelen Holterweg 106 en 102 niets met het voorliggende bestemmingsplan. De ligging van het plangebied is in bijgaande figuur weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

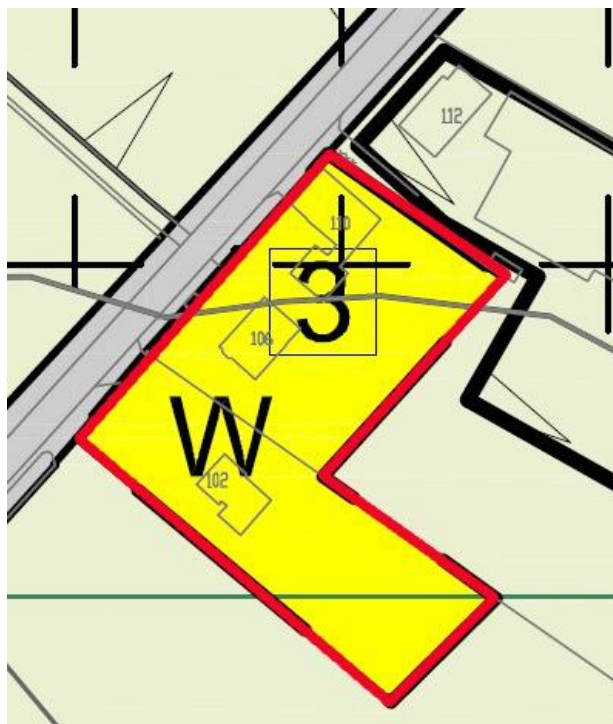
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. De gronden van het plangebied hebben daarin de bestemming 'Wonen'. In het bestemmingsvlak zijn maximaal drie woningen toegestaan.

Bovendien zijn er twee gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype – open broekgebieden' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Deze liggen beiden over het gehele perceel.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype - open broekgebied' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het landschap. 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 – verwevingsgebied' gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Tevens geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige respectievelijk lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010 voor het plangebied

wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Ook geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Hierboven is reeds genoemd dat op basis van het vigerende bestemmingsplan binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal drie woningen zijn toegestaan. Deze drie woningen zijn al aanwezig. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om de herbestemming van het voormalige bedrijfspand/winkel tot woning op het perceel Holterweg 110 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 komt de bestaande situatie in het plangebied aan de orde. Deze beschrijving spitst zich alleen toe op het perceel Holterweg 110. Het bestemmingsplan is immers opgesteld voor dit perceel en op de overige percelen in het plangebied verandert er niets.

Het perceel Holterweg 110 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, noordelijk van de kern Laren en ten westen van de provincialeweg N332. Het perceel maakt deel uit van het zogenaamde open broeklandschap. De omgeving kenmerkt zich door het rechtlijnige verkavelingspatroon, grote open ruimten met daarin kleine boselementen en houtwallen. De wegen zijn over het algemeen recht en de verkaveling is regelmatig.

De Holterweg vormt een verbindingsweg tussen de kern Laren en de Buisweerdweg/Wippert. Aan de Holterweg bevinden zich zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen. Het perceel Holterweg 110 behoort tot een kleine concentratie van drie burgerwoningen. De directe omgeving van het perceel heeft een agrarisch karakter: het perceel is gelegen direct nabij weide- en bouwland en direct ten noorden ligt een agrarisch bedrijf.

Op het perceel Holterweg 110 is bebouwing aanwezig in de vorm van een woning met daarnaast een voormalig bedrijfspand/winkel. Achter dit laatste pand zijn enkele bijgebouwen gesitueerd. In het voormalige bedrijfspand/winkel was in het verleden een kruidenierswinkel/bakkerij gevestigd. In de jaren '70 van de vorige eeuw werd deze winkel/bakkerij geëxploiteerd door twee broers. Aanvankelijk woonden zij beiden in het pand waarin ook de winkel/bakkerij was gevestigd. Hierin was dus een bedrijfswoning gesitueerd. In verband met gezinsvorming c.q. uitbreiding van een van beide broers is er in 1971/1972 een tweede woning naast gebouwd. Vanaf dat moment waren er 2 woningen aanwezig op het perceel. Eén in het gebouw van de winkel/bakkerij en de daarnaast staande toendertijd nieuw gebouwde woning. Deze woningen zijn altijd aanwezig gebleven. De kruidenierswinkel/bakkerij is al



Rechts de bestaande woning op het perceel Holterweg 110 en links het voormalige bedrijfspand/winkel voordat dit pand werd verbouwd tot woonruimte (bron: Google Streetview)

geruime tijd beëindigd. Recentelijk is het voormalige bedrijfspand/winkel geheel verbouwd tot woonruimte en ook als zodanig in gebruik genomen. De bebouwing is rechtstreeks ontsloten op de Holterweg.



Bestaande situatie perceel Holterweg 110 met rechts de woning en links het voormalige bedrijfspand/ winkel nadat dit pand werd verbouwd tot woonruimte (bron: Google Streetview)

Het voormalige bedrijfspand/winkel en de woning daarnaast vormen feitelijk twee aparte gebouwen, welke alleen met een tussenlid met elkaar verbonden zijn. De voorgevel van het voormalige bedrijfspand/winkel en de woning zijn georiënteerd op de weg. Beiden bestaan uit één bouwlaag met kap. Het voormalige bedrijfspand/winkel bevindt zich voor op het perceel, direct nabij de Holterweg. De woning is teruggelegen gesitueerd ten opzichte van dit pand. Dat geldt ook voor de andere woningen die deel uitmaken van de hier aanwezige kleine bebouwingsconcentratie. Hierdoor is het voormalige



Luchtfoto bestaande situatie Holterweg 110 (rood omlijnd) en omgeving (bron: Bingmaps)

bedrijfspan/winkel het meest opvallende gebouw van de bebouwingsconcentratie.

De woning op het perceel Holterweg 110 beschikt over een voor- en achtertuin, waarin enige erfbeplanting aanwezig is. Langs de Holterweg is hoogopgaande laanbeplanting aanwezig, welke de weg een groene uitstraling geeft. De beperkte ruimte voor de voorgevel van het voormalige bedrijfspan/winkel is geheel verhard. Het achtererf is ook voor het grootste deel verhard, vanwege de aanwezigheid van een bijgebouw en erfverharding.

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. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. de realisatie van één extra woning middels woningsplitsing, wordt slechts kort 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.

Relatie met het plangebied

Met de herbestemming van een voormalig bedrijfspand/winkel in het plangebied tot woning, waarmee per saldo één extra woning wordt gecreëerd, zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

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

Relatie met het plangebied

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

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, 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 Achterhoekse 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.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is.

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.

Tegelijkertijd wordt in de structuurvisie aangegeven dat functieveranderingen over het algemeen kleinschalig van aard zullen zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

Relatie met het plangebied

De beoogde herbestemming van een voormalig bedrijfspand/winkel tot woning, draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid van het platteland. Hierdoor kan het pand behouden blijven en krijgt een doelmatige gebruiksfunctie, die passend is in de directe omgeving. Bovendien is sprake van duurzaam ruimtegebruik doordat een bestaand pand wordt hergebruikt er geen extra bebouwing wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt ook geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Gelet hierop is de herbestemming van het voormalig bedrijfspand/winkel tot woning in overeenstemming met het provinciaal beleid. Op de relatie met het beleid voor functieverandering wordt in paragraaf 3.3 nader ingegaan.

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

In relatie tot het voorliggende plan, de herbestemming van een voormalig bedrijfspand/winkel tot woning, zijn geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Ook zijn er in het plangebied op grond van de verordening geen specifieke aspecten van belang, zoals op het gebied van landschap, natuur, water en milieu, die in het kader van het bestemmingsplan een nadere afweging en/of beschermingsregeling vergen. Derhalve staat de Verordening het plan niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft. Verder vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijk afwegingskader voor onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente. Tot slot is het gemeentelijk beleid voor woningsplitsing en functieverandering van belang.

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

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

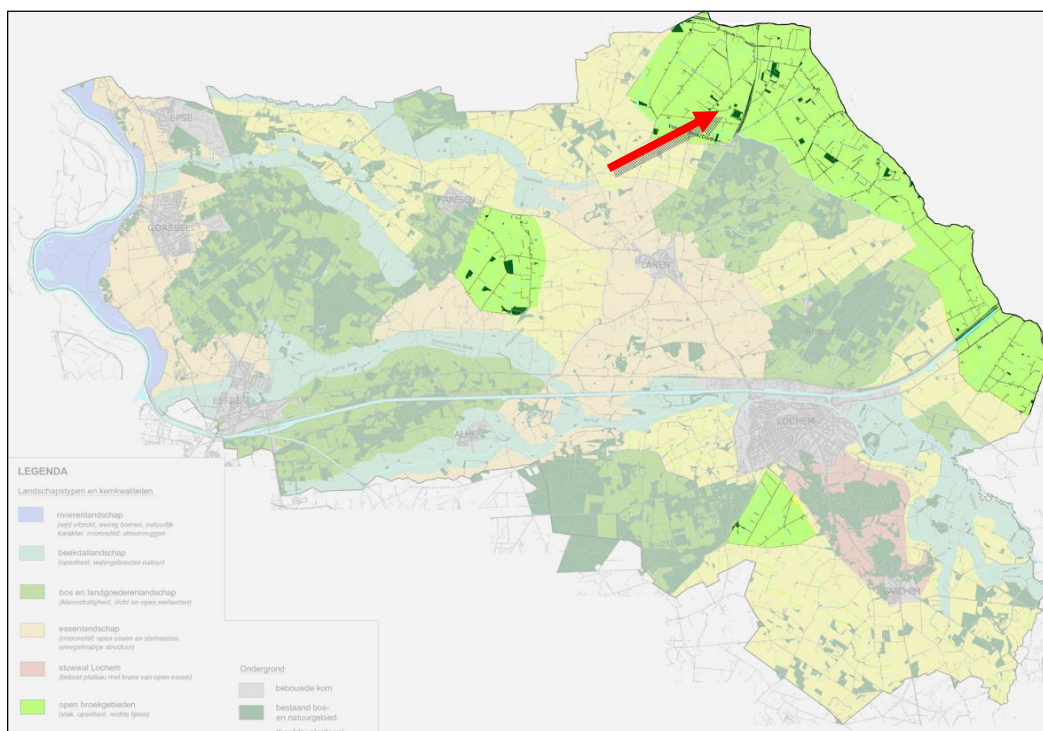
3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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

Landschap

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

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



Landschapstype open broekgebieden (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Vlak en open	Openheid behouden
	Rechte wegenstructuur met (deels) beplanting	Wegbeplanting
	Grote, rechte percelen met sloten	Rechte lijnen
	Weinig beplanting	Natte natuur ontwikkelen, grofmazig met riet, els, wilg
	Bomen: els, wilg, vuilboom, Gelderse roos, vlier, vogelkers	Weidevogels beschermen
Bebouwing	Bebouwing uit jaren '30 en later	Materialen: afgestemd op omgeving
	Bebouwing met voorkant naar wegzijde	Maximaal 1 – 2 bouwlagen
	Bebouwing langs wegen gelegen	Sobere uitstraling
	Hallehuizen	
	Diverse bouwvormen vanaf begin 20 ^e eeuw	
Erfbeplanting	Bomen: populier, wilg, berk, els, es	Hagen en windsingels versterken
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	Kleine boomgaarden behouden
	Windsingels op zuid-west zijde	
	Boomgaard klein	

Kenmerken Open Broekgebieden (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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 herbestemming van het voormalige bedrijfspand/winkel op het perceel Holterweg 110 past binnen het landschapsbeleid. De kernkwaliteiten van het open broekgebied worden hierdoor niet aangetast. Er is immers alleen sprake van een functieverandering van een bestaand gebouw. De bebouwing wordt niet uitgebreid.

3.3.3 Woningsplitsingsbeleid

Op provinciaal en regionaal niveau is in het kader van het behoud van de leefbaarheid van het platteland aangegeven, dat het zinvol kan zijn om woningsplitsing mogelijk te maken. De voorwaarden voor woningsplitsing kunnen daarbij door de gemeente zelf worden ingevuld.

In dit kader heeft de gemeente Lochem de beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem' vastgesteld op 25 september 2006. Hierin is aangegeven dat woningsplitsing, onder voorwaarden, mogelijk is binnen de bestemming woondoeleinden en bij vrijkomende agrarische bouwpercelen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' zijn daartoe ook wijzigingsbevoegdheden voor woningsplitsing opgenomen in de bestemming wonen.

Volgens het gemeentelijk beleid moeten woningen na splitsing een minimale inhoud hebben van 450 m³.

Daarnaast zijn volgens het gemeentelijk beleid de volgende voorwaarden aan een woningsplitsing (burgerwoning) verbonden:

- Alleen het hoofdgebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- De bestaande woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst. De woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³. In geval van jongeren en ouderen (mantelzorg) geldt een minimale inhoudsmaat van 300 m³, mits een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd;
- De woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- De bestaande footprint mag niet worden uitgebreid en de goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- Het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan. De reden daarvoor is dat de cultuurhistorische herkenbaarheid van de oorspronkelijke bebouwing beter behouden blijft en dat een verdere verstening van het buitengebied wordt tegen gegaan. De bestaande bijgebouwen mogen uiteraard wel worden gebruikt;
- De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de omgeving wordt verbeterd;
- De woningsplitsing is alleen mogelijk als het perceel in een verwevings- of extensiveringsgebied ligt (Reconstructieplan Achterhoek en Liemers);
- Reeds gesplitste woningen dienen onder één dak te blijven. Deze kunnen bij sloop en nieuwbouw niet uit elkaar worden getrokken.

Hoewel het perceel Holterweg 110 reeds geheel een woonbestemming heeft, past de herbestemming van het voormalige bedrijfspand/winkel op dit perceel niet binnen het gemeentelijk woningsplitsingsbeleid. Dit onder meer omdat er geen sprake is van twee woningen onder één dak en er feitelijk sprake is van twee hoofdgebouwen (de bestaande woning en het voormalige bedrijfspand/winkel). Desalniettemin wordt de herbestemming van het pand tot woning

vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar geacht. Er is immers sprake van hergebruik van een bestaand gebouw dat zich gezien zijn situering en verschijningsvorm goed leent voor een woonfunctie en wonen past binnen de ruimtelijk-functionele structuur ter plaatse. Het gebouw maakt deel uit van de oude lintbebouwing langs de Holterweg. Het hergebruik van het bestaande pand leidt ook tot duurzaam ruimtegebruik. Er wordt geen afbreuk gedaan aan landschappelijke en natuurlijke waarden doordat de bebouwing niet wordt uitgebreid. Bovendien wijzigt de aanwezige bebouwingsstructuur door het gebruik van het pand als woning niet tot nauwelijks.

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 functieverandering is dan ook sloop van een bepaalde hoeveelheid bebouwing vereist.

Hoewel er met de herbestemming van het voormalige bedrijfspand/winkel op het perceel Holterweg 110 sprake is van een functieverandering van een vrijgekomen voormalig bedrijfsgebouw, past deze herbestemming niet binnen het beleidskader functieverandering. Dit onder meer omdat er geen sprake is

van sloop van voormalige bedrijfsbebouwing. Sloop is niet aan de orde, omdat de omvang van de bebouwing zodanig is, dat deze in zijn geheel kan worden hergebruikt voor de woonfunctie. Vanwege de beperkte omvang van het perceel van het voormalige bedrijfspand is de aanleg van landschapselementen of natuur ook niet mogelijk. De herbestemming van het bedrijfsgebouw tot woning wordt desondanks vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar geacht. De herbestemming sluit immers aan bij het doel van het functieveranderingsbeleid om de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland te verbeteren. Daarnaast is hergebruik van het gebouw voor wonen passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur ter plaatse. Het gebouw maakt deel uit van de oude lintbebouwing langs de Holterweg. Het hergebruik van het bestaande pand leidt ook tot duurzaam ruimtegebruik. Er wordt geen afbreuk gedaan aan landschappelijke en natuurlijke waarden doordat de bebouwing niet wordt uitgebreid. Bovendien wijzigt de aanwezige bebouwingsstructuur door het gebruik van het pand als woning niet tot nauwelijks.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

De beoogde ontwikkeling is kort te beschrijven. Het voormalige bedrijfspand/winkel op het perceel Holterweg 110, wordt herbestemd tot woning. Hiermee wordt in het pand een zelfstandige woning planologisch mogelijk gemaakt. Er ontstaat zo één extra woning. Na de herbestemming zijn er daardoor twee zelfstandige woningen op het perceel Holterweg 110 toegestaan.

De beschrijving in dit hoofdstuk is alleen gericht op het perceel Holterweg 110. Het bestemmingsplan is immers opgesteld voor dit perceel en op de overige percelen in het plangebied, Holterweg 102 en 106, verandert er niets. Zoals aangegeven in hoofdstuk 1, zijn deze laatste percelen alleen in het onderhavige plan opgenomen vanwege de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

4.2 Bebouwing

Alle bestaande bebouwing op het perceel Holterweg 110 blijft ongewijzigd gehandhaafd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet er immers alleen in dat het bestaande voormalige bedrijfspand/winkel op het perceel planologisch gezien als zelfstandige woning mag worden gebruikt. Enige tijd geleden is het pand reeds geheel verbouwd tot woning en al als zodanig in gebruik genomen. Feitelijk is er dus al sprake van een woning en wijzigt er niets.

De herbestemming van het voormalige bedrijfspand/winkel op het perceel Holterweg 110 tot woning is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Hiertoe wordt het volgende overwogen. Met de herbestemming wijzigt de huidige verschijningsvorm van het pand niet. Zoals genoemd is het pand al in gebruik genomen als woning. Daarnaast werd een deel van het pand in het verleden toen de hierin gevestigde bakkerij/winkel nog in werking was ook al gebruikt als woning. Bovendien kunnen zowel de bestaande woning op het perceel als het voormalige bedrijfspand/winkel qua verschijningsvorm worden aangemerkt als een hoofdgebouw. Beide gebouwen ogen thans al als aparte, zelfstandige hoofdgebouwen. Wonen is gezien de situering van het voormalige bedrijfspand/winkel een passende functie voor dit gebouw. Het gebouw maakt immers onderdeel uit van de oude lintbebouwing langs de Holterweg en een woonfunctie sluit goed aan bij de ruimtelijk-functionele structuur ter plaatse vanwege het aanwezige cluster met burgerwoningen. De bebouwingsstructuur wijzigt met de functieverandering van het pand niet tot nauwelijks. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging (in planologisch opzicht) en de bebouwing wordt niet uitgebreid. Dit zorgt er eveneens voor dat er geen afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke of natuurlijke waarden. Voorts is het gebruik van het voormalige bedrijfspand/winkel vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar (zie hoofdstuk 5). Al met al is de ruimtelijke impact van de herbestemming dus zeer beperkt.

4.3 Inrichting perceel

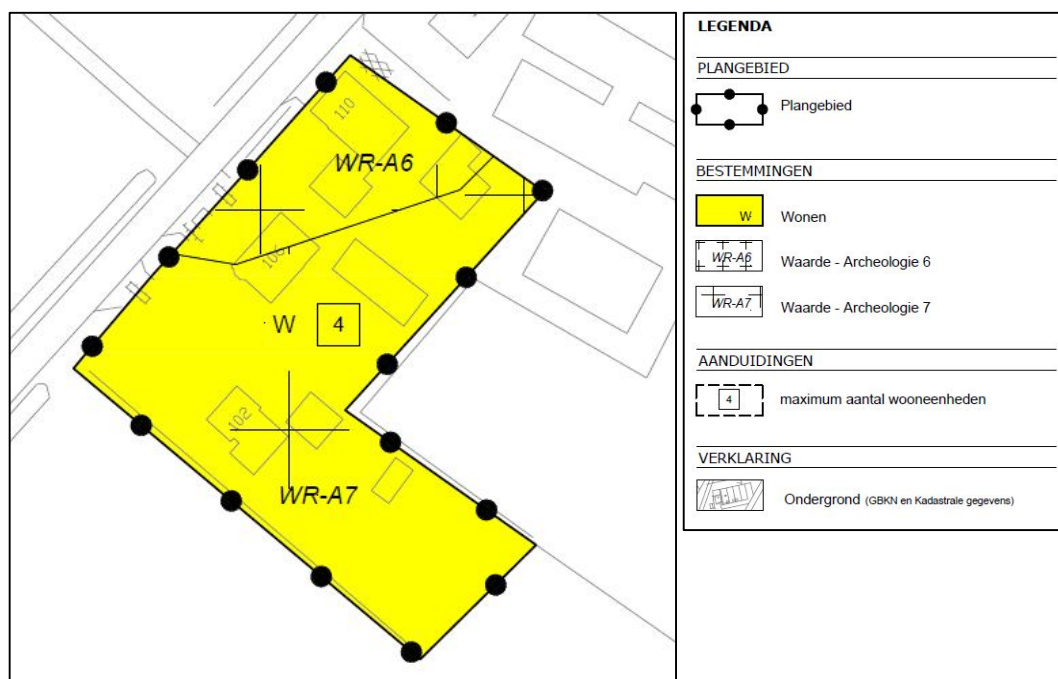
De huidige inrichting van het perceel Holterweg 110 wordt niet gewijzigd. Daar ook het aanzien van het voormalige bedrijfspand/winkel door de herbestemming tot woning niet verandert en de bebouwing niet wordt uitgebreid, er is immers alleen sprake van een gebruikswijziging, worden de landschappelijke kernkwaliteiten van het open broekgebied niet aangetast. Vanuit landschappelijk oogpunt is de herbestemming derhalve aanvaardbaar.

4.4 Verkeer en parkeren

De huidige ontsluiting van het perceel Holterweg 110 wijzigt door de herbestemming van het voormalige bedrijfspand/winkel tot woning niet. Er is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte. De verkeersaantrekkende werking van de extra woning is dermate gering, dat deze probleemloos op zal gaan in het heersende verkeersbeeld op de Holterweg.

4.5 Vertaling in het bestemmingsplan

Het plangebied wordt in het onderhavige bestemmingsplan, evenals in het geldende bestemmingsplan, bestemd voor 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is ten behoeve van de herbestemming van het voormalige bedrijfspand/winkel een aanduiding opgenomen, op grond waarvan binnen het bestemmingsvlak maximaal 4 wooneenheden zijn toegestaan. Drie voor de bestaande woningen op de percelen Holterweg 102, 106 en 110 en één voor het voormalige bedrijfspand/winkel. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Inhoudelijk wijzigt er daarmee voor de percelen Holterweg 102 en 106 niets ten opzichte van de vigerende bestemming voor deze percelen en tegelijkertijd wordt hiermee het gebruik van het voormalige bedrijfspand/winkel als zelfstandige woning op het perceel Holterweg 110 planologisch



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Holterweg 110 Laren

mogelijk. In figuur op de vorige pagina is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.

De dubbelbestemmingen voor archeologie zijn één op één overgenomen uit het Paraplubestemmingsplan archeologie. De aanduiding 'overige zone – landschapstype open broekgebieden' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is niet in het bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding alleen betrekking heeft op agrarische activiteiten. Omdat er geen agrarische bestemming in het plangebied voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

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 het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een woning in het voormalige bedrijfspand/winkel op het perceel Holterweg 110 mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. De extra woning die met het bestemmingsplan wordt gecreëerd, is gesitueerd in de zone van de Holterweg. Deze weg heeft op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een zone van 250 meter. Gezien de beperkte verkeersintensiteit op de Holterweg (overwegend bestemmingsverkeer) ter hoogte van het plangebied en de maximum snelheid van 60 km/uur wordt aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de extra woning in het voormalige bedrijfspand/winkel niet overschreden zal worden.

5.1.3 Conclusie

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

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 voorziet in de herbestemming van een voormalig bedrijfspand/winkel op het perceel Holterweg 110 tot woning. Er ontstaat zo één extra woning. 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 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 PM_{10} lager is dan 1,2 $\mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 13 $\mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de extra woning niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ (25 $\mu g/m^3$).

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

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn 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 milieubeheer. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten

opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

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

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

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

Tabel 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 het plangebied

De extra woning die in het plangebied wordt gerealiseerd door de herbestemming van het voormalige bedrijfspand/winkel wordt aangemerkt als geurgevoelig object. Deze is gelegen buiten de bebouwde kom. Ter plaatse is sprake van een concentratiegebied, hetgeen betekent dat de afstand van diervverblijven met dieren zonder geuremissiefactor tot geurgevoelige objecten minimaal 50 meter dient te bedragen en de geurbelasting van dieren met een geuremissiefactor maximaal 14 ouE/m³ mag bedragen.

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft onderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting van veehouderijen in de omgeving van het perceel Holterweg 110 op het voormalige bedrijfspand/winkel (Notitie Woningsplitsing Holterweg 110 in Laren, zaaknr. 2016EAL0002, 22 maart 2016). Hieruit komen de volgende resultaten naar voren.

Groenedijk 2

Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Vanuit het besluit geldt in deze situatie een minimaal aan te houden afstand van 50 meter. Gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwblock vindt de ruimtelijke ontwikkeling plaats buiten deze afstand. Er worden geen dieren gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld.

Holterweg 112

Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Vanuit het besluit geldt in deze situatie een minimaal aan te houden afstand van 50 meter voor de diercategorie waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (paarden). De voorgenomen woningsplitsing leidt voor dit bedrijf niet tot extra beperkingen. De afstand vanuit de paardenstal tot de te splitsen woning bedraagt meer dan 50 meter, zodat hiermee wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand tussen dierenverblijf en woning.

Voor de diercategorie waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld (100 schapen) is een geurberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van het voormalige bedrijfspand/winkel 0,9 ouE/m³ bedraagt. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de geldende geurnorm van 14 ouE/m³.

Holterweg 114

Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Vanuit het besluit geldt in deze situatie een minimaal aan te houden afstand van 50 meter voor de diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor de diercategorie waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld (legkippen) geldt dat deze geuruitstoot zodanig gering is dat dit leidt tot een geurcontour die kleiner is dan de minimale afstand van 50 meter. Gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwblock vindt de ruimtelijke ontwikkeling plaats buiten deze afstand.

Holterweg 118

Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Vanuit het besluit geldt in deze situatie een minimaal aan te houden afstand van 50 meter voor de diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor de diercategorieën waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld (vleesvee en legkippen) geldt dat deze geuruitstoot zodanig gering is dat dit leidt tot een geurcontour die kleiner is dan de minimale afstand van 50 meter. Gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwblock vindt de ruimtelijke ontwikkeling plaats buiten deze afstand.

Conclusie

Het voorgaande betekent dat het voormalige bedrijfspand/winkel op voldoende afstand ligt van omliggende veehouderijen. De herbestemming tot woning levert geen belemmeringen op voor deze bedrijven. Tevens is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de extra woning.

5.3.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn 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 voorziet in de herbestemming van een voormalig bedrijfspand/winkel op het perceel Holterweg 110 tot woning. Wonen is een milieugevoelige functie. In de omgeving van het perceel zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van de extra woning. 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

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen oplevert 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:

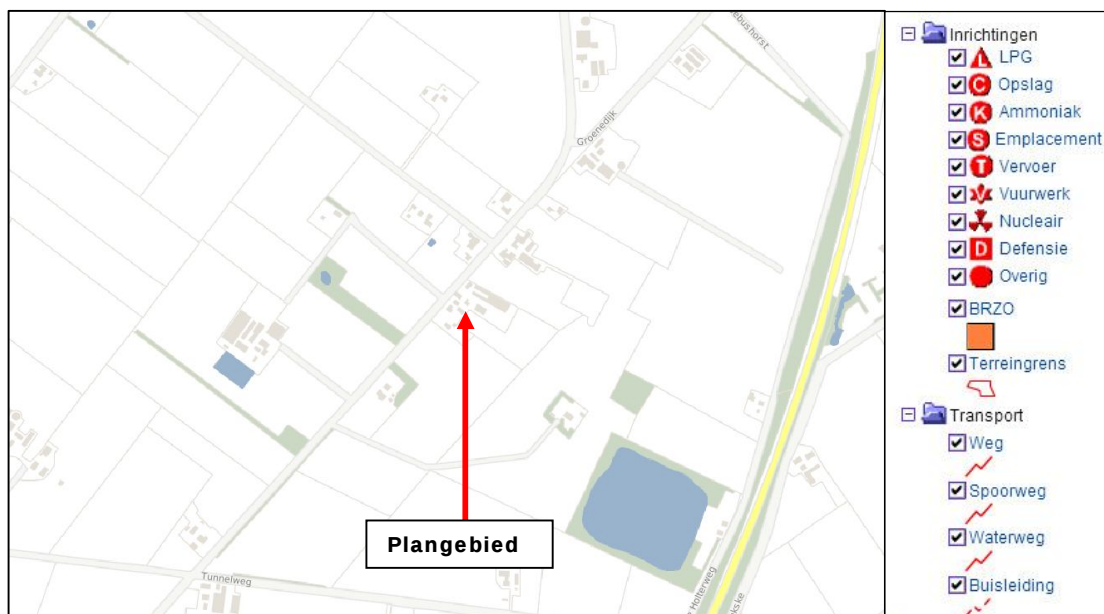
- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante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

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

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

Risicovolle inrichtingen

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



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

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn dergelijke transportroutes ook niet aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied en in de omgeving daarvan geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.5.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn 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 het plangebied

In het voormalige bedrijfspand/winkel op het perceel Holterweg 110 was een bakkerij gehuisvest. Gelet op de aard en omvang van dit bedrijf, het gegeven dat dit bedrijf al lang geleden is beëindigd en het perceel sindsdien wordt gebruikt voor de woonfunctie, is het niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de woonfunctie. Er zijn derhalve geen redenen om te veronderstellen dat de gronden niet geschikt zijn voor de realisatie van een woning in het voormalige bedrijfspand/winkel.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert naar verwachting geen belemmeringen op voor de uitvoering van 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 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;
- Ruimtelijke Verordening.

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.

5.7.2 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herbestemming van een voormalig bedrijfspand/winkel op het perceel Holterweg 110 tot woning mogelijk. Dit betreft uitsluitend een gebruikswijziging van het bestaande pand. De bebouwing wordt niet uitgebreid en de perceelsinrichting wordt niet gewijzigd. Dit betekent dat de verharding niet toeneemt. Het realiseren van watercompensatie is daardoor niet aan de orde.

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

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de extra woning zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is. Via dit stelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De bestaande hemelwaterafvoer wordt niet gewijzigd. Voor de wijziging van het gebruik van het voormalige bedrijfspand/winkel is het niet nodig deze aan

te passen. De hoeveelheid hemelwater die afgevoerd moet worden wijzigt ook niet, doordat de bebouwing niet toeneemt.

Overigens is het de vraag in hoeverre er mogelijkheden zijn voor afkoppeling van de hemelwaterafvoer en infiltratie. Dit gezien de bodemsamenstelling (de bovenste laag bestaat uit klei) en de relatief hoge grondwaterstand (tussen de 25 en 40 cm –mv) in het gebied.

Het is, ongeacht de wijze van hemelwaterafvoer, wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij bouw- en renovatiewerkzaamheden 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 ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# 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

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

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

5.8.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

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

Gelders Natuurnetwerk

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

uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

5.8.3 Soortenbescherming

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

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

5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Borkeld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 7 kilometer. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de herbestemming van een voormalig bedrijfspand/winkel tot woning; geen uitbreiding van de bebouwing) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

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

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

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt de herbestemming van een voormalig bedrijfspand/winkel tot woning op het perceel Holterweg 110 mogelijk. Dit gaat niet gepaard met uitbreiding van de bebouwing of een herinrichting van het perceel. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging. Derhalve hoeven er geen bomen te worden gekapt, bosschages te worden verwijderd, bebouwing te worden gesloopt of sloten te worden gedempt. Gezien al deze omstandigheden, is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten door de uitvoering van het plan verloren gaan of worden aangetast.

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

dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.8.5 Conclusie

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

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.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn de categorieën 6 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

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 1.000 m² én als de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: Lage archeologische verwachting.

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

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 6 en 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 1.000 m² (Waarde-Archeologie 6) of 2.500 m² (Waarde-Archeologie 7) archeologisch onderzoek benodigd is.

Omdat er bij de herbestemming van het voormalige bedrijfspand/winkel op het perceel Holterweg 110 geen bodemingrepen plaatsvinden (alleen gebruikswijziging en geen uitbreiding bebouwing) en de oppervlakte van het bestaande pand bovendien veel kleiner is dan 1.000 m² is er geen archeologisch onderzoek nodig.

5.9.3 Conclusie

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

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 maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

5.10.3 Conclusie

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

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

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

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

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

Digitaliseringsvereisten

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

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

Regels

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

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

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

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

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

Analoge verbeelding (plankaart)

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

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 3 Wonen

De bestemming wonen is toegekend aan de percelen Holterweg 102, 106 en 110 en daarmee aan het gehele plangebied. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Zo verandert er niets voor de percelen Holterweg 102 en 106 en krijgt de woning in het voormalige bedrijfspand/winkel op het perceel Holterweg 110 hetzelfde planologisch regime als andere woonpercelen in het buitengebied.

Binnen de bestemming 'Wonen' is een aanduiding voor het 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Daardoor zijn ter plaatse maximaal 4 woningen toegestaan. Drie voor de bestaande woningen op de percelen Holterweg 102, 106 en 110 en één ten behoeve van de herbestemming van het voormalige bedrijfspand/winkel op het laatstgenoemde perceel tot woning.

De maximale omvang van een woning is beperkt. Als deze kleiner is dan 600 m³ mag het worden uitgebreid tot maximaal 600 m³. Woningen tussen de 600 en 750 m³ mogen maximaal 15% uitbreiden tot maximaal 750 m³.

Woningen groter dan 750 m³ mogen niet verder uitbreiden.

Daarnaast is per woning nog maximaal 75 m² bijgebouwen toegestaan. Met afwijking is 150 m² bijgebouwen mogelijk, maar dan alleen voor het houden van dieren of het onderhouden en beheren van landschap.

De bijgebouwen mogen niet verder dan 25 meter van de woning afstaan. De omvang van sommige woonpercelen is zo groot dat anders een ongewenste verspreiding van de bebouwing over het perceel mogelijk wordt.

Sloop/nieuwbouw van een woning is mogelijk maar dan wel zoveel mogelijk op dezelfde plaats (maximaal 10 meter daarbuiten).

De bijgebouwen mogen niet verder dan 25 meter van de woning afstaan. Dit om ongewenste verspreiding van de bebouwing over het perceel te voorkomen.

Sloop/nieuwbouw van een woning is mogelijk maar dan wel op dezelfde plaats.

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Onder een beroep aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, de notaris, de tandarts, de architect enz. Onder een bedrijf aan huis vallen bijvoorbeeld een kapster aan huis, een schoonheidssalon, financieel adviseur, aannemer zonder werkplaats, kantoor aan huis. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ongeschikt is aan de woonfunctie. Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 100 m² mag voor een beroep of bedrijf aan huis worden gebruikt. Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2).

Artikel 4 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 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 1.000 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 1.000 m².

Artikel 5 Waarde-Archeologie 7

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

Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op deze gronden gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 6', zij het dat hier een oppervlakteondergrens van 2.500 m² geldt.

Artikel 6 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 7 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 8 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 9 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval het landschapstype. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen.

De gronden zijn aangeduid als 'overige zone – open broekgebied'. Deze aanduiding is ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'. Deze aanduiding is van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden.

Artikel 10 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 11 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 12 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling (de herbestemming van een voormalig bedrijfspand/winkel tot woning op het perceel Holterweg 110) 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.

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld als er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Dat is bij het voorliggende plan het geval.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vooroverlegpartners wel op de hoogte zijn gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Holterweg 110 Laren' vanaf 12 mei 2016 tot en met 22 juni 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

