

TOELICHTING

VAN HET

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

HOLTERWEG NAAST 54 LAREN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.402

IDnr. : NL.IMRO.0262.buHolterwegna54La-BP31

Datum : 1 november 2019

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	10
3	BELEIDSKADER	19
3.1	RIJKSBELEID	19
3.2	PROVINCIAAL BELEID	21
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	28
4.1	GELUID	28
4.2	LUCHTKWALITEIT	28
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	29
4.4	GEUR	31
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	33
4.6	BODEM	36
4.7	WATER	37
4.8	ECOLOGIE	42
4.9	ARCHEOLOGIE	45
4.10	CULTUURHISTORIE	48
4.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	48
5	JURIDISCHE ASPECTEN	50
5.1	INLEIDING.....	50
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	51
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	51
6	UITVOERBAARHEID	55
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55

Bijlagen bij de toelichting:

1. Econsultancy, "Verkennd bodemonderzoek Holterweg (nabij nr. 54) te Laren (Gld.)", 2 juli 2019;
2. Econsultancy, "Doorlatendheidsonderzoek Holterweg te Laren", 3 juli 2019;
3. EcoTierra – ecologisch adviesbureau, "Quickscan flora en fauna – Deel van een kwekerij aan de Holterweg", 7 juni 2019;
4. Econsultancy, "Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek – Holterweg (ong.) te Laren (Gld.)" (Rapportnummer 8442.002), 14 juni 2019;
5. mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Holterweg naast nr. 54 Laren, 1 november 2019.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voor een tweetal percelen langs de Holterweg ten noorden van de kern Laren in de gemeente Lochem, direct noordelijk van de aansluiting met de N332, is een plan ingediend om deze gronden zodanig te herontwikkelen dat ruimte geboden wordt voor de verplaatsing en uitbreiding van het Larense bedrijf Lugarde BV (een bedrijf dat al meer dan 40 jaar tuinhuisen, blokhutten en veranda's ontwerpt en produceert en nu nog aan de Deventerweg aanwezig is), alsook voor de Blokhutwinkel dat momenteel in Zutphen gevestigd is. Ook de Blokhutwinkel is een van oorsprong Larens bedrijf met lokale banden.

De bedoeling is dat beide bedrijven op deze locatie de krachten bundelen en zich ook verder kunnen ontwikkelen, waarbij een showroom, annex 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten gevestigd wordt met een totaal bruto vloeroppervlak van ca. 5.750 m².

De nadruk ligt op de 'experience', het gaat niet om een productiebedrijf. Hiermee ontstaat (wederom) een Larens bedrijf dat haar oorsprong heeft in het dorp. De ligging van de kavel in Laren en de goede bereikbaarheid vormen een belangrijke drijfveer om de vestiging hier te realiseren.

De betreffende percelen zijn momenteel nog grotendeels in gebruik door een nabijgelegen kwekerij waar bomen, (tuin)planten en struiken in de vollegrond worden geteeld. In het geldende bestemmingsplan hebben deze gronden een agrarische bestemming waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. Om het beoogde initiatief mogelijk te maken is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

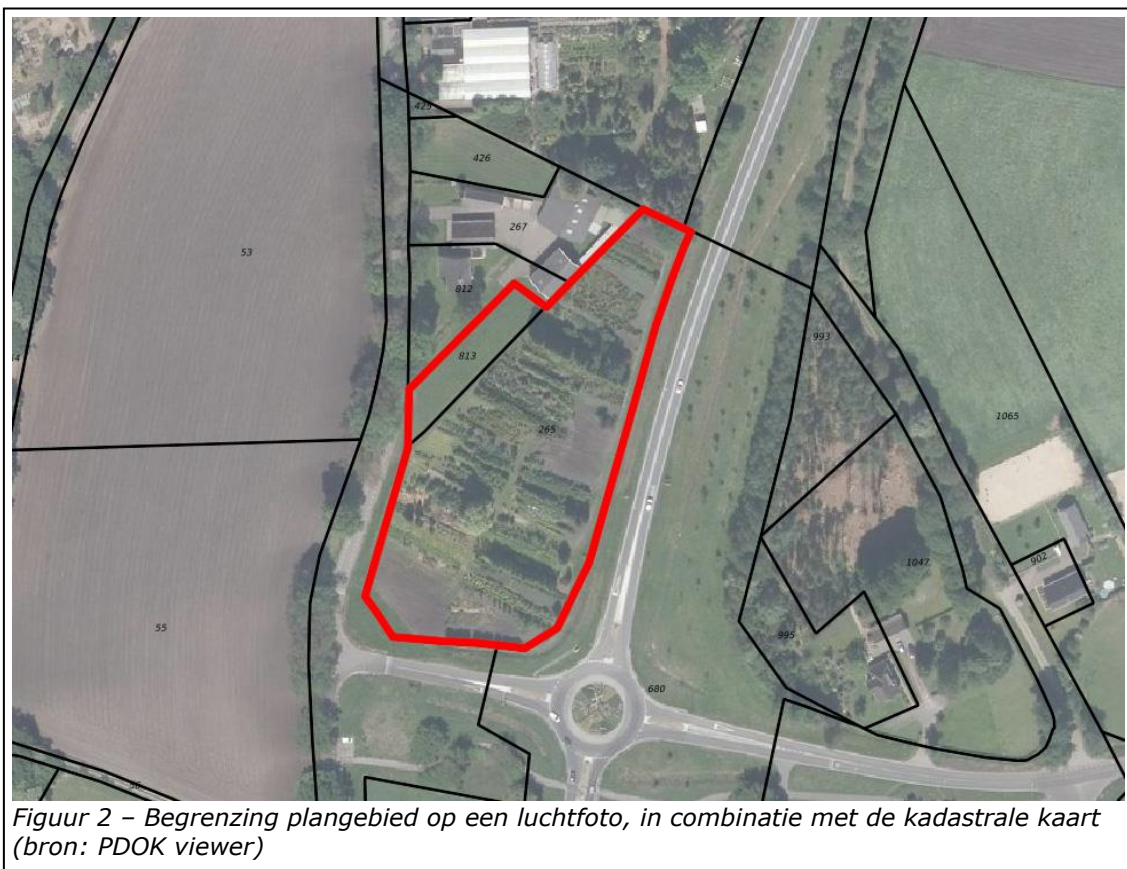
Het voorliggende bestemmingsplan 'Holterweg naast 54 Laren' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt direct noordelijk van de aansluiting van de Holterweg-Markeloseweg op de N332 (nabij rotonde) in Laren. Het plangebied is kadastraal bekend onder sectie Z, perceelnummers 265 en 813 en heeft daarmee een totale omvang van ca. 10.500 m².

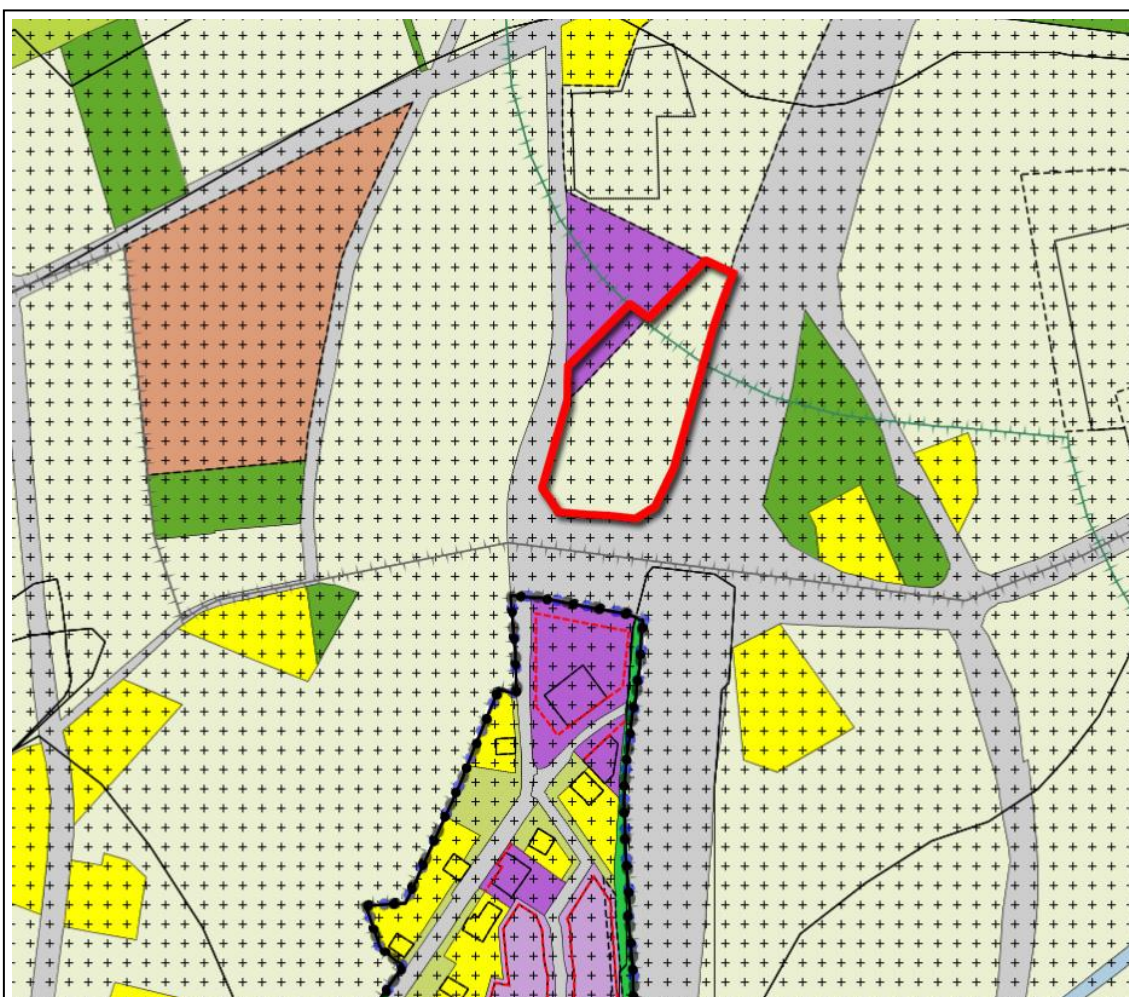
Het plangebied wordt in het noorden begrensd door een aannemersbedrijf (Holterweg 54), alsook gronden behorend bij een kwekerij (Holterweg 56). De provinciale weg (N332) zorgt voor een begrenzing in het oosten en de Markeloseweg voor een begrenzing in het zuiden. Tot slot wordt de westelijke grens van het plangebied gevormd door de Holterweg.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven en zijn afgestemd op de kadastrale grenzen.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels, heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', ter hoogte van het plangebied (rood omlijnd)

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hebben de gronden binnen het plangebied overwegend de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de bijbehorende regels en zijn daarmee bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen. In figuur 3 is dit in beeld gebracht. Ook is een intensieve kwekerij toegestaan, vanwege de gelijknamige aanduiding die specifiek voor deze gronden is opgenomen. Gebouwen zijn niet toegestaan

vanwege het ontbreken van een agrarisch bouwvlak. Wel zijn tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (zoals tunnels, netten en kappen) toegestaan. Een strook in het noordwesten van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse zijn bedrijfsactiviteiten in de vorm van een aannemersbedrijf toegestaan. Het gaat in dit geval om erven, terreinen en voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water behorende bij het bedrijf aan de Holterweg 54.

Daarnaast zijn er ook drie gebiedsaanduidingen van toepassing, namelijk 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap', die geheel over het plangebied ligt, is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het bos- en landgoederenlandschap. Dit betekent onder meer dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening gehouden moet worden met de karakteristieken van het aanwezige landschap. Ter plaatse van de twee aanduidingen 'reconstructiewetzone' gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Het gebruik van de gronden naast het perceel Holterweg 54 ten behoeve van een 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten, waarbij een showroom met een totaal bruto vloeroppervlak van ca. 5.750 m² wordt gebouwd, past niet binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De huidige bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf' dienen gewijzigd te worden in een passende bedrijfsbestemming. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

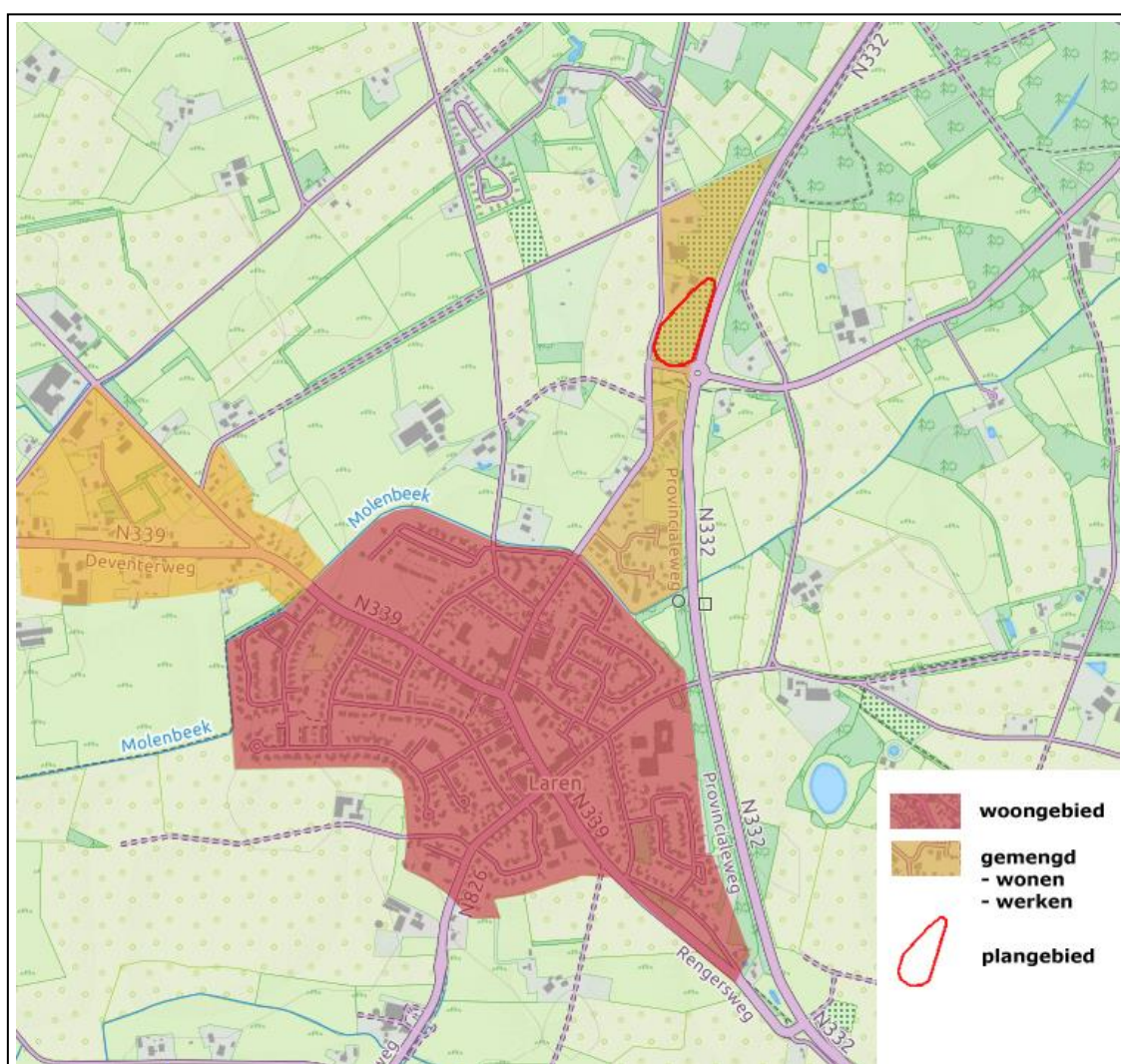
Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, zowel de huidige situatie alsook de toekomstige situatie. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Holterweg ligt ten noorden van de bebouwde kom van het dorp Laren, in een overgangsgebied tussen de dorpse (woon)bebouwing in het zuiden enerzijds en het aangrenzende buitengebied anderzijds.

De (verlegde) Molenbeek vormt daarbij een markante grens: zuidelijk van de beek is sprake van de dorpse bebouwing van Laren, met overwegend woonfuncties, noordelijke daarvan komt juist meer bedrijvigheid voor. De oostelijk gelegen provinciale weg N332 zorgt daarbij voor een duidelijke ruimtelijke en functionele scheiding tussen het dorp Laren en het aangrenzende buitengebied.



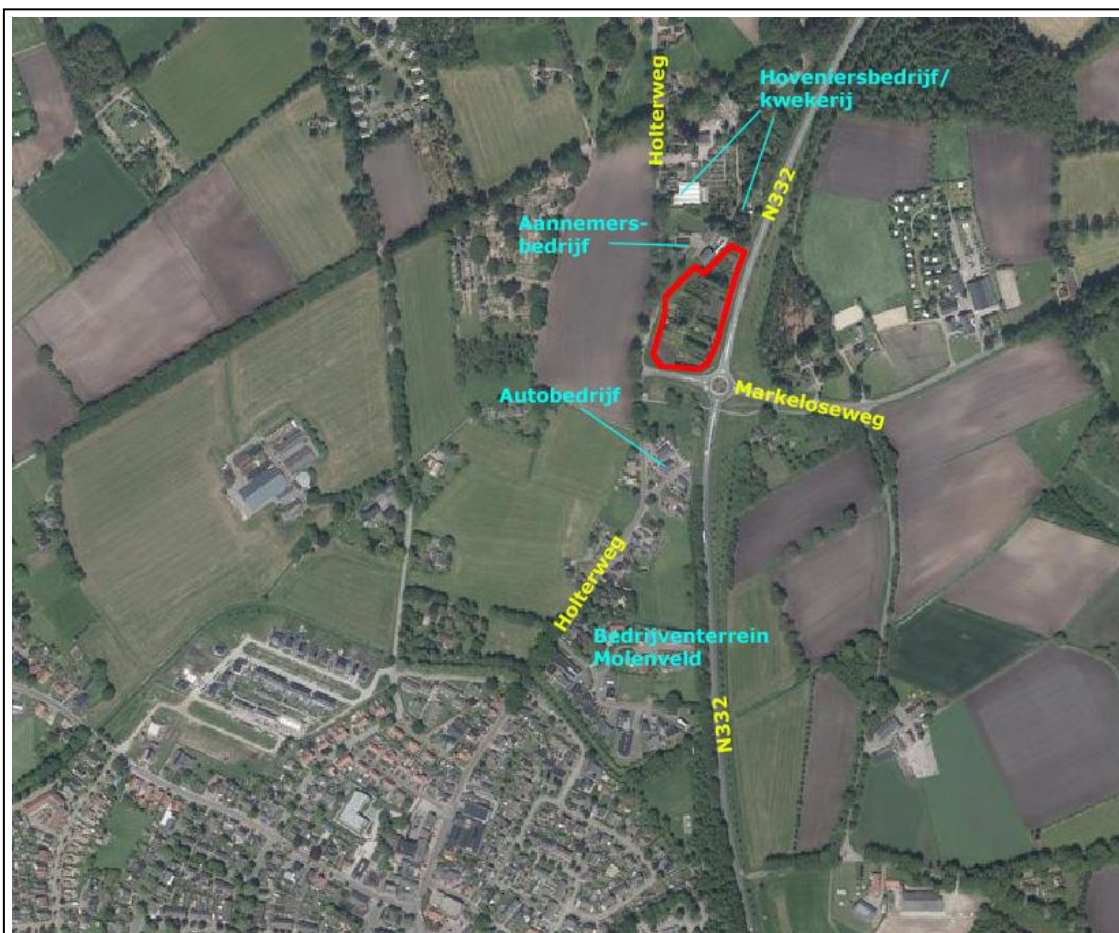
Figuur 4 – Ruimtelijke structuur op hoofdlijnen

Dit overgangsgebied wordt gekenmerkt door een gemengd gebied, met wonen en bedrijvigheid in een relatief groene setting waarin landschapselementen (erf- en laanbeplanting) een belangrijke rol spelen. Maar ook agrarische gronden (akkerland en weilanden) zijn in de direct omgeving aanwezig, vooral ten westen van het

plangebied is dit het geval. Meer naar het noorden komen ook bospercelen voor, als uitlopers van het landgoed Verwolde.

De Holterweg vormt verder een belangrijke uitvalsweg naar de provinciale weg N332, zowel vanuit het dorp Laren alsook vanuit het buitengebied. Het profiel en inrichting van de weg is daarop afgestemd. Via een uitloper van de Markeloseweg is er middels een rotonde een aansluiting op de N332. Deze provinciale weg vormt vervolgens een goede en zeer belangrijke verbinding met de rijksweg A1 in het noorden. In zuidelijke richting is er een verbinding met Lochem.

Vanwege deze goede verbinding is er in het gebied tussen de Holterweg en de provinciale weg N332 een breed scala aan bedrijvigheid aanwezig. Zuidelijk van het plangebied, aan de overzijde van de Markeloseweg, is aan de Holterweg 50-52 het autobedrijf Nijhof gesitueerd, met daar weer zuidelijk van het bedrijventerrein Molenveld waarop diverse bedrijfsfuncties aanwezig zijn. Noordelijk van het plangebied is een aannemersbedrijf (Holterweg 54) aanwezig, alsook een hoveniersbedrijf / intensieve kwekerij (Holterweg 54).



Figuur 5 – Luchtfoto met het plangebied in relatie tot de omgeving

De bebouwing in de omgeving bestaat uit een combinatie van bedrijfsgebouwen met bedrijfswoningen en grondgebonden burgerwoningen, op relatief ruime

percelen. De gebouwen zijn daarbij overwegend uitgevoerd in één bouwlaag met een kap.



Figuur 6 – Luchtfoto bestaande situatie percelen naast Holterweg 54 in Laren

Binnen het plangebied zelf zijn geen gebouwen aanwezig. De gronden zijn grotendeels nog in gebruik door de reeds genoemde kwekerij waar bomen, (tuin)planten en struiken in de vollegrond worden geteeld.

Bijgaande figuren en foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 7 – Huidig beeld op het plangebied, gezien vanaf de rotonde op de N332, met rechts de N332 en links de Markeloseweg (bron: Google Streetview)



Figuur 8 – Huidig beeld op het plangebied, gezien vanuit het zuiden, ter hoogte van de aansluiting Holterweg – Markeloseweg (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Het initiatief

Het initiatief dat in het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt heeft betrekking op de realisatie van een showroom voor tuinhuisen en tuinblokhutten, met een totaal bruto vloeroppervlak van ca. 5.750 m², gecombineerd met bijbehorende voorzieningen zoals kantoorruimten en parkeerplaatsen. Ook zal het terrein landschappelijk worden heringericht. Doel is het Larens bedrijf Lugarde en de Blokhutwinkel (een van oorsprong Larens bedrijf met lokale banden) te concentreren op de bedrijfskavel in Laren. Hiermee ontstaat (wederom) een Larens bedrijf dat haar oorsprong heeft in het dorp. De nadruk ligt op de 'experience', het gaat niet om een productiebedrijf.

Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld¹, waarbij ook een inrichtingsplan (op hoofdlijnen) is toegevoegd en de beoogde beeldkwaliteit wordt beschreven. Dit plan vormt de basis voor dit bestemmingsplan en is ook als bijlage bij de regels opgenomen (zie hiervoor ook paragraaf 2.2.5 en 5.3 van deze plantoelichting).

¹ mRO, 'Ruimtelijke ontwikkeling en inpassing Lugarde Holterweg, Laren', juli 2019

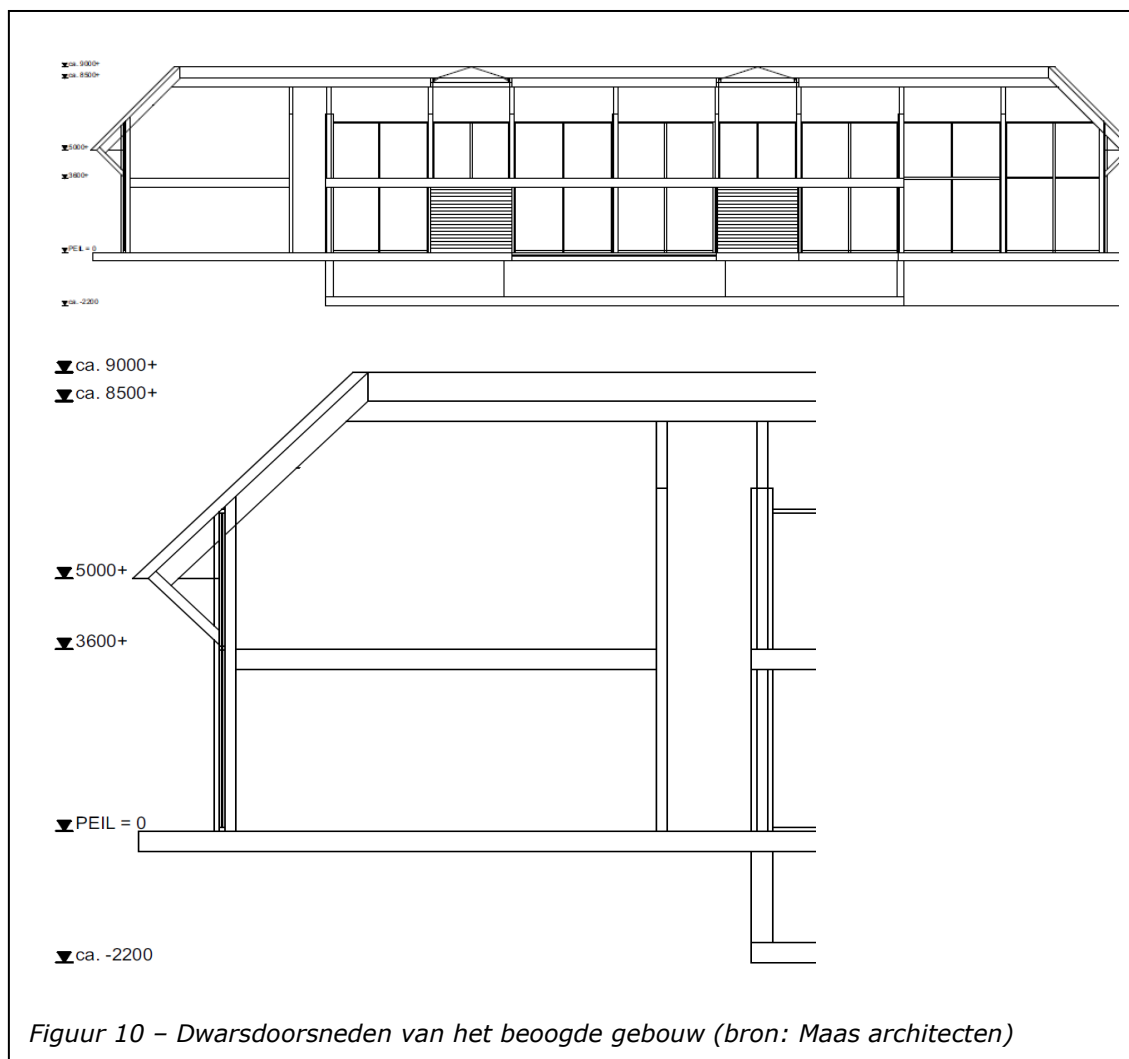


2.2.2 Bebouwing

De oppervlakte van het nieuwe gebouw zal worden afgestemd op minimaal een verdubbeling van de bestaande showroom van de Blokhutwinkel dat momenteel een omvang heeft van ca. 2000 m² en duidelijk te klein blijkt. Bovendien heeft Lugarde in de huidige situatie geen showroom. Met het voorliggende plan wordt hierin wel voorzien. Ook dient ruimte geboden te worden voor kantoorruimte voor het gezamenlijke personeelsbestand (momenteel 25 personen, maar met een verwachte groei in de toekomst), evenals bijbehorende voorzieningen in vorm van een kantine, magazijnruimte, etc..

Op grond van het bovenstaande wordt in het voorliggende plan uitgegaan van een nieuw gebouw van ca. 95 meter lang en ruim 50 meter breed. De grondoppervlakte (zogenaamde footprint) van dit gebouw bedraagt daarmee totaal maximaal 4.730 m².

Gezien het benodigd bouwvolume om aan de wensen van de initiatiefnemer te kunnen voldoen, en tegelijkertijd ook rekening te houden met de omgeving, wordt uitgegaan van een gedeeltelijk verdiepte ligging van het gebouw. Daarbij wordt een bouwhoogte van maximaal 9 meter aangehouden, waarmee er ook ruimte ontstaat om ter plaatse van de verdiepte ligging een split-level toe te passen. In het middengebied van het gebouw worden twee verdiepingvloeren gerealiseerd. Daarmee ontstaat ruimte voor in totaal ca. 5.750 m² (bruto vloeroppervlak). Hiervan zal ca. 500 m² worden gebruikt voor bij het bedrijf behorende kantoorfuncties.



Figuur 10 – Dwarsdoorsneden van het beoogde gebouw (bron: Maas architecten)

2.2.3 Verkeer en parkeren

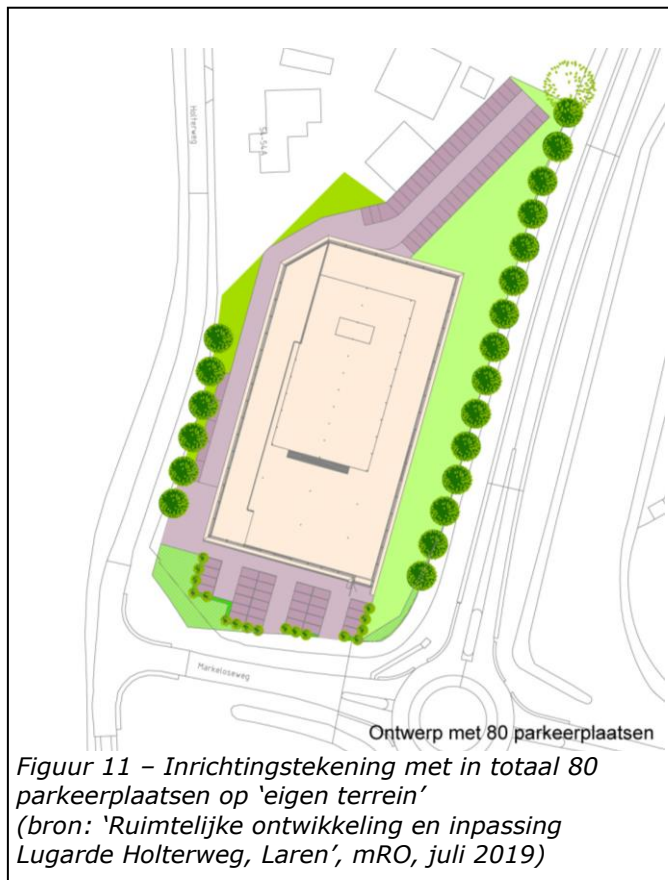
Het terrein wordt rechtstreeks ontsloten op de oostelijk gelegen Holterweg. Via de zuidelijk gelegen aansluiting met de Markeloseweg kan via de bestaande rotonde aangesloten worden op N332. Deze provinciale weg vormt vervolgens een goede en zeer belangrijke verbinding met de rijksweg A1 in het noorden. In zuidelijke richting is er een goede verbinding met Lochem, alsook Zutphen (via de N346).

Parkeren

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat binnen het plan zelf voldoende parkeercapaciteit wordt gecreëerd en deze niet wordt afgewenteld op de (directe) omgeving. De gemeente Lochem conformeert zich wat betreft de parkeernormen normaliter aan de kencijfers van het CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze normen zijn vastgelegd in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018). Echter, het gebruik van het gebouw als "experience ruimte" is zo specifiek dat hiervoor geen exacte parkeernormen bepaald kunnen worden. In de CROW zijn hiervoor ook geen kencijfers opgenomen. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Parkeren vindt geheel op 'eigen terrein' plaats. Hiervoor is in het zuiden van het plangebied ruimte gereserveerd voor minimaal 35 parkeerplaatsen. In figuur 9 is dit in beeld gebracht. Dit aantal is afgestemd op de ervaringen van de initiatiefnemers (Lugarde en de Blokhutwinkel) in hun huidige bedrijfsvoering en rekening houdend met de beoogde verdere ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf binnen het plangebied. Daarbij is rekening gehouden met parkeerplaatsen voor bezoekers en parkeerplaatsen voor het personeel. Echter, gezien vanuit de gemeente is het ook van belang dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen in z'n algemeenheid dient te passen bij de functie en bestemming van een bepaalde locatie. Met andere woorden, het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet ook objectief onderbouwd kunnen worden. In dit kader is aansluiting gezocht bij een vergelijkbare referentie in de vorm van een 'klein segment' meubelwinkel. Conform de CROW-norm zou daarbij op basis van het te realiseren aantal m² BVO (showroom) een norm gelden van ca. 113 parkeerplaatsen waarbij een percentage van 70% (klein segment) realistisch wordt geacht. Dit komt concreet neer op circa 80 parkeerplaatsen.

Zoals genoemd zijn minimaal 35 parkeerplaatsen nodig voor de werkelijke bedrijfsvoering als 'experience ruimte' en is hiervoor binnen het plan aan de zuidzijde van het terrein ruimte gereserveerd. Indien (in de toekomst) blijkt dat dit aantal niet geheel toereikend is, zullen extra parkeerplaatsen op 'eigen terrein' gerealiseerd moeten worden. Voorkomen moet immers worden dat parkeerproblemen ontstaan, bijvoorbeeld langs de Holterweg. De ruimtereservering voor deze extra parkeercapaciteit is in het noordelijke deel van het terrein opgenomen. In figuur 11 is dit in beeld gebracht. Daarmee wordt het plan uitvoerbaar geacht, ook als er (op termijn) meer parkeerplaatsen nodig zijn.



Verkeersgeneratie

Als gevolg van de beoogde plannen neemt ook het aantal verkeersbewegingen toe. Normaliter wordt op grond van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' het verwachte aantal motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal (de verkeersgeneratie) in beeld gebracht.

Zoals reeds genoemd is het voorliggende plan dusdanig specifiek dat er geen exacte parkeernormen bepaald kunnen worden. Dit geldt ook voor het aantal motorvoertuigbewegingen. Echter, indien ook voor de verkeersgeneratie aansluiting gezocht wordt bij een 'klein segment' meubelwinkel, blijkt dat per parkeerplaats rekening gehouden moet worden met ca. 4 motorvoertuigbewegingen per dag. Uitgaande van 35 parkeerplaatsen betekent dit 140 motorvoertuigbewegingen per dag. Indien uitgegaan wordt van 80 parkeerplaatsen (worst-case) moet rekening gehouden worden met 320 motorvoertuigbewegingen per dag. In beide gevallen geldt dat een dergelijke toename zonder problemen opgaat in het huidige verkeersbeeld van het omliggende wegennet.

2.2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

De hoofdopzet van het plan bestaat uit één bouwmassa met deels een verdiepte begane grondvloer, waar rondom heen de buitenruimte ligt.

De landschappelijke inpassing beoogt het perceel op te nemen in de omgeving en de randen van passende landschappelijke beplanting te voorzien. Het planconcept dat aan de inpassing ten grondslag ligt, gaat uit van een representatieve zijde aan

de N332 met een zacht, landschappelijke afronding aan de Markeloseweg, de Holterweg en de noordzijde van het perceel waarbij aansluiting gezocht wordt met het buitengebied.

Hiervoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld (Ruimtelijke ontwikkeling en inpassing Lugarde Holterweg, Laren', mRO, juli 2019) waarin de landschappelijke inpassing van het initiatief alsook de beoogde beeldkwaliteit wordt beschreven. Dit plan is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen, waarnaar wordt verwezen. De belangrijkste uitgangspunten worden hieronder opgesomd.

Oostzijde van het perceel (N332)

Voor een goede ruimtelijke inpassing is het wenselijk om het perceel door middel van een representatief beplantingsbeeld op te nemen in het omliggend landschap. De zone aan de zijde van de N332 wordt voorzien van bomen (Koningsline) maar blijft voor het overige vrij van opgaande beplanting om zo het zicht op de gevel vrij te houden.

Zuidzijde van het perceel (Markeloseweg)

Aan deze zijde wordt het erf ingepast met een lage geschoren haag op de perceelsgrens ter plaatse van het parkeerterrein. Daarmee ontstaat een representatieve entree, waarbij de overgang van het landelijk gebied naar het zuidelijk gelegen bedrijventerrein evenwichtig wordt ingevuld. De bomen in de haag dragen bij aan een representatief groenbeeld, waarbij de boomkronen het zicht op de bedrijfsbebouwing grotendeels breken, maar niet geheel ontnemen.

Westzijde van het perceel (Holterweg)

Vanaf de Holterweg wordt het terrein ontsloten. De gevel van het gebouw zal te zien zijn vanaf de weg. Langs de Holterweg bevindt zich momenteel laanbeplanting. Deze laanbeplanting zal in het plangebied worden doorgezet richting de Markeloseweg. Het terrein kan in de noordwesthoek van het gebouw worden afgeplant met een houtsingel, waarmee ook een afscherming naar de noordelijke woonkavel ontstaat.



Figuur 12 – Sfeerimpressie nieuwbouw en landschappelijke inpassing, gezien vanaf de rotonde Markeloseweg-N332 (bron: Maas architecten)

2.2.5 Planologische vertaling

Voor de beoogde bedrijfsontwikkeling is een bestemming 'Bedrijf' opgenomen met een 'op maat' toegesneden bestemmingsomschrijving; bedrijfsactiviteiten gericht op de opslag, het tonen en de verkoop van tuinhuisen en blokhutten en aanverwante artikelen, met een maximale bruto vloeroppervlakte van 5.750 m². Het gebouw dient binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak gebouwd te worden. Ook de maximum toegestaan goot- en bouwhoogte (respectievelijk 6 en 9 meter) zijn op de kaart aangeduid.

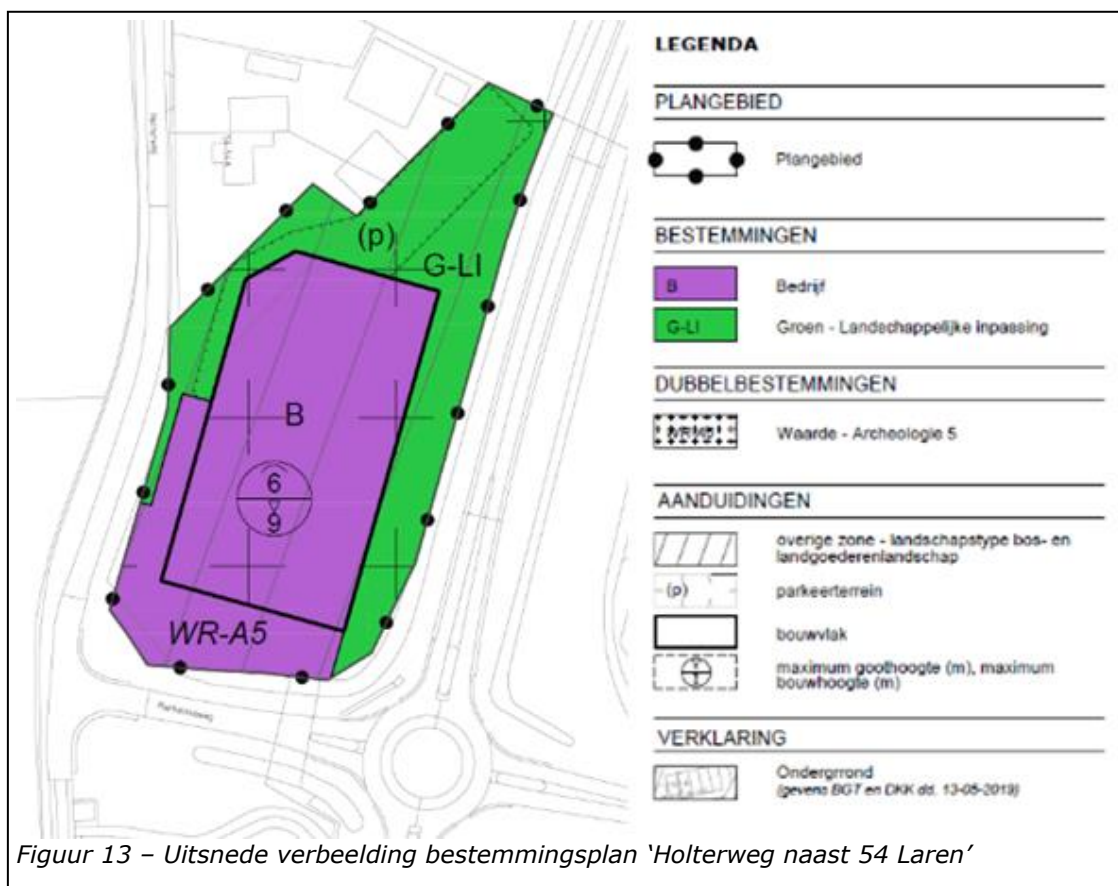
Zoals genoemd wordt het terrein ook een landschappelijk ingepast, rekening houdend met het ter plaatse voorkomende bos- en landgoederenlandschap. Hiervoor in de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen waarbij ook een koppeling is gelegd met het ruimtelijk kwaliteitsplan (Ruimtelijke ontwikkeling en inpassing Lugarde Holterweg, Laren', mRO, juli 2019) dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het betreffende perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is zowel binnen de bestemming 'Bedrijf' alsook binnen de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit houdt in dat de bedrijfsactiviteiten alleen zijn toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 1 jaar na gereedmelding van het bedrijfsgebouw te zijn gerealiseerd/ aangelegd.

Hoewel parkeervoorzieningen als onderdeel van het genoemde 'experience centrum' binnen de aangrenzende bestemming 'Bedrijf' worden voorzien, bestaat er de mogelijkheid om op termijn ook binnen de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p) parkeervoorzieningen aan te leggen. Deze parkeervoorzieningen worden uitsluitend aangelegd indien het aantal beoogde parkeerplaatsen in het zuiden van het plangebied niet toereikend is.

Verder is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' van toepassing. Deze is één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.9 uit deze plantoelichting).

In figuur 13 is een uitsnede van de verbeelding als onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.



3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

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.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

Per 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van het project, 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.

Behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het voorliggende plan wordt een nieuwe bedrijfskavel aan de rand van de kern Laren van ca. 10.500 m² beoogd, waarbij een nieuw gebouw van ca. 5.750 m² wordt opgericht. Daarmee wordt het plan aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. In dit kader wordt het volgende overwogen.

De beoogde ontwikkeling is ingegeven door de gestage groei van het Larense bedrijf Lugarde (ontwerper en producent van tuinhuisen en blokhutten) en de Blokhutwinkel (een van oorsprong Larens bedrijf met lokale banden). Beide bedrijven opereren in dezelfde branche en bedienen een gelijksoortige afzetmarkt. Om deze markt nog beter te kunnen bedienen en het feit dat de huidige locaties van deze bedrijven geen mogelijkheden biedt voor verdere ontwikkeling en uitbreiding, is een plan opgesteld om de krachten te bundelen en beide bedrijven te concentreren op een nieuwe bedrijfskavel in Laren. Hiermee ontstaat (wederom) een Larens bedrijf dat haar oorsprong heeft in het dorp.

Daarbij ligt de nadruk op een showroom, annex 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten, het gaat niet om een productiebedrijf. De productie van de blokhutten en tuinhuisen vindt momenteel immers in het buitenland plaats en dit zal als onderdeel van de beoogde plannen niet wijzigen.

Voor de onderbouwing van het aantal vierkante meters aan bebouwing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2 van deze plantoelichting. Het plan is dus ingegeven door de specifieke behoefte van een tweetal bestaande bedrijven die op de huidige locatie niet toereikend is.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Bro wordt het bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: *"het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."*

Hoewel het plangebied ten noorden van de Markeloseweg ligt, en daarmee formeel buiten de bebouwde kom van het dorp Laren, maakt het plangebied wel deel uit van een bestaand gemengd gebied tussen de Holterweg en de N332. In dit noordelijk deel van het dorp zijn reeds diverse functies aanwezig zijn, waarbij de functies wonen en bedrijvigheid de basis vormen. In dit kader wordt ook verwezen naar de figuren 4 en 5 van deze plantoelichting. Verder ligt het plangebied nabij de aansluiting van de Holterweg-Markeloseweg op de N332 (nabij rotonde) en wordt daarmee optimaal ontsloten. Nieuwe ontsluitingswegen etc. zijn niet noodzakelijk. Daarbij geldt dat binnen de kern Laren geen alternatieve locaties aanwezig zijn die kunnen voldoen aan de wens van de initiatiefnemers om een 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten op te zetten. Iedere andere locatie leidt al snel tot problemen met de verkeersontsluiting, hinder naar omgeving en zal al snel te klein zijn.

De ligging van de kavel in Laren, de omvang van het perceel en de goede bereikbaarheid vormen dan ook gezamenlijk de afweging om het plangebied aan de rand van het dorp Laren aan te wenden voor bedrijfsontwikkeling.

Op grond van het bovenstaande wordt aangenomen dat de beoogde planontwikkeling past binnen de "ladder voor duurzame verstedelijking".

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

Relatie met het plangebied

Gelet op de ligging van het plangebied (niet nabij rijkswaagen, elektriciteitsvoorzieningen, primaire waterkeringen of in het Natuurnetwerk Nederland) in combinatie met de aard van het project (de bouw van een showroom, annex 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten) zijn bovengenoemde onderwerpen niet van belang.

Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);

3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. Bereikbaarheid: Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. Vestigingsklimaat: Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
7. Woon- en leefomgeving: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

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

Verder blijft de provincie zich in z'n algemeenheid inzetten voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen.

Centrale opgave is een nog verdere versterking van het vestigingsklimaat in de regio. Daaraan liggen vier deelopgaven ten grondslag:

- innovatie krachtig maken;
- sociaal kapitaal beter benutten;
- blijven werken aan bereikbaarheid;
- de leefomgeving met kwaliteit versterken.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden.

Wel wordt in z'n algemeenheid invulling gegeven aan het principe van een 'vitaal dorp', met in het verlengde daarvan ook de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik (zie ook paragraaf 3.1.1 en 3.2.2).

Bovendien wordt met het plan ruimte geboden aan een lokale (economische) ontwikkeling, met respect voor de kwaliteiten van een gebied. De inrichting van het gebied gaat immers gepaard met een landschappelijke inpassing (zie ook paragraaf 2.2.4 van deze plantoelichting en bijlage 1 van de regels).

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan, de bouw van een nieuwe showroom annex 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten direct noordelijk van de aansluiting van de Holterweg-Markeloseweg op de N332 (nabij rotonde), wordt invulling gegeven aan een lokaal initiatief voor bedrijfsontwikkeling. Hoewel het plan daarmee formeel getoetst dient te worden aan artikel 2.6 en 2.12 uit de Verordening (afstemming Regionaal programma werklocaties, respectievelijk solitaire bedrijvigheid), dient tegelijkertijd in ogenschouw genomen te worden dat het voorliggende plan om lokaal maatwerk vraagt. Er wordt immers ruimte geboden voor de verplaatsing en uitbreiding van het Larense bedrijf Lugarde BV en de Blokhutwinkel (een van oorsprong Larens bedrijf met lokale banden). Beide bedrijven opereren in dezelfde branche en bedienen een gelijksoortige afzetmarkt. Om deze markt nog beter te kunnen bedienen en het feit dat de huidige locaties van deze bedrijven geen mogelijkheden bieden voor verdere ontwikkeling en uitbreiding, is een plan opgesteld om de krachten te bundelen en beide bedrijven te concentreren op een nieuwe bedrijfskavel in Laren. Hiermee ontstaat (wederom) een Larens bedrijf dat haar oorsprong heeft in het dorp. Gezien het lokale en specifieke karakter van het bedrijf dat met voorliggend plan mogelijk wordt gemaakt, wordt een nadere afstemming met het Regionaal Programma Bedrijfslocaties Cleantech regio 2016-2025 (waartoe de gemeente Lochem behoort) niet nodig geacht.

Hoewel het plangebied ten noorden van de Markeloseweg ligt, en daarmee formeel buiten de bebouwde kom van het dorp Laren, maakt het plangebied wel deel uit van een bestaand gemengd gebied tussen de Holterweg en de N332. In dit noordelijk deel van het dorp zijn reeds diverse functies aanwezig zijn, waarbij de functies wonen en bedrijvigheid de basis vormen. Verder ligt het plangebied direct noordelijk van de Holterweg-Markeloseweg op de N332 (nabij rotonde) en wordt daarmee optimaal ontsloten.

Daarbij geldt dat binnen de kern Laren geen alternatieve locaties aanwezig zijn die kunnen voldoen aan de wens van de initiatiefnemers om een 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten op te zetten. Iedere andere locatie leidt al snel tot problemen met de verkeersontsluiting, hinder naar omgeving en zal al snel te klein zijn.

De ligging van de kavel in Laren, de omvang van het perceel en de goede bereikbaarheid vormen dan ook gezamenlijk de afweging om het plangebied aan de rand van het dorp Laren aan te wenden voor bedrijfsontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft. Verder vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijk afwegingskader voor onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

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

- *Toekomstvisie Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. Vooral de landschappelijke inpassing vormt hierbij een rol.
- In 2010 is het bestemmingsplan *Buitengebied Lochem 2010* voor de gemeente vastgesteld. Hoewel het beoogde initiatief niet past binnen dit plan vormt het desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.
- *Nota Mobiliteit Lochem (september 2008)*. Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente.

Verder is in de Structuurvisie aangegeven dat een zekere mate van bedrijvigheid in de kleinere kernen essentieel voor de leefbaarheid en vitaliteit. Deze moet naar aard en omvang wel goed aansluiten bij het karakter van de kern. De gemeente wil lokale bedrijvigheid ondersteunen en maatwerk mogelijk maken voor (her)vestiging.

Ook staat de gemeente open voor initiatieven vanuit ondernemers in de kern zelf, die bijvoorbeeld hun bedrijf willen verplaatsen. Het behalen van combinatievoordelen staat daarbij voorop, zoals verplaatsing naar een plek waar dat gunstiger is wat betreft hinder of verkeer.

Relatie met het plangebied

Met de bouw van een nieuwe showroom annex 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten direct noordelijk van de aansluiting van de Holterweg-Markeloseweg op de N332 (nabij rotonde), wordt ruimte geboden voor de

verplaatsing en uitbreiding van het Larense bedrijf Lugarde BV en de Blokhutwinkel (een van oorsprong Larens bedrijf met lokale banden). Beide bedrijven opereren in dezelfde branche en bedienen een gelijksoortige afzetmarkt. Om deze markt nog beter te kunnen bedienen en het feit dat de huidige locaties van deze bedrijven geen mogelijkheden bieden voor verdere ontwikkeling en uitbreiding, is een plan opgesteld om de krachten te bundelen en beide bedrijven te concentreren op een nieuwe bedrijfskavel in Laren. Hiermee ontstaat (wederom) een Larens bedrijf dat haar oorsprong heeft in het dorp. Daarmee wordt naadloos aangesloten bij een van de uitgangspunten uit de structuurvisie om juist lokale bedrijvigheid te ondersteunen en maatwerk te leveren voor (her)vestiging.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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

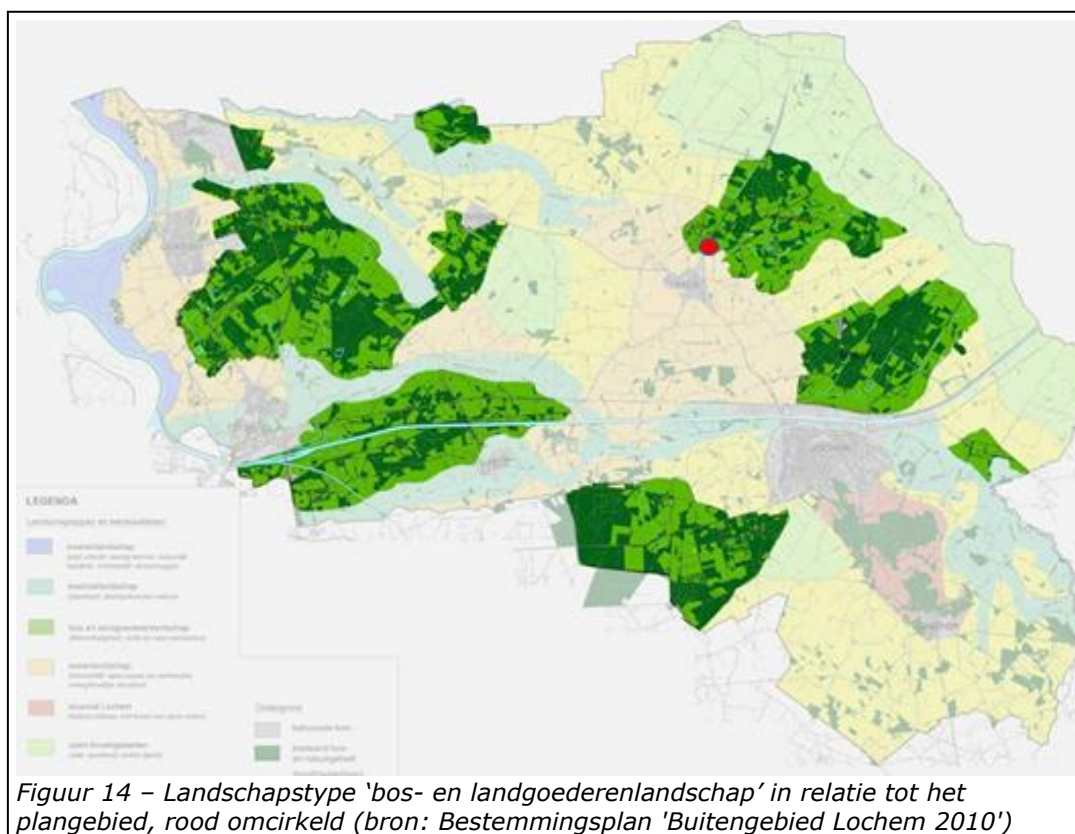
Landschap

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

In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft. Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'bos- en landgoederenlandschap'. In figuur 14 is dit inzichtelijk gemaakt en in het bijbehorende schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.

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

De voorgenomen ontwikkeling van een showroom annex 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten direct noordelijk van de aansluiting van de Holterweg-Markeloseweg op de N332 (nabij rotonde) in Laren past binnen het landschapsbeleid, te meer omdat als onderdeel van de beoogde ontwikkeling een voorzien wordt in een landschappelijke inpassing van het geheel (zie hiervoor ook paragraaf 2.2.4 van deze plandoelstelling en bijlage 1 van de regels). De kernkwaliteiten van het bos- en landgoederenlandschap worden hierdoor niet aangetast. Sterker, ten opzichte van de bestaande situatie waarin nog bomen, (tuin)planten en struiken in de vollegrond worden geteeld, vindt door de inpassing van diverse (laan)bomen en hagen op het terrein juist een betere afstemming met het ter plaatse voorkomende landschapstype plaats.



Figuur 14 – Landschapstype 'bos- en landgoederenlandschap' in relatie tot het plangebied, rood omcirkeld (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Kastelen, landhuizen, villa's met parkachtige, historische tuinen	Houtwallen versterken tot samenhangende structuren
	Oude boerderijen en landerijen	Boomgroepen en solitaire handhaven
	Bos en houtwallen	Lanen met dubbele bomenrijen versterken
	Afwisseling bos met kleinschalig landschap	Handhaven en herstellen kleinschalig landschap met kenmerkende patronen
	Boomgroepen en solitaire in weides	Behoud en omvorming bestaande bossen
	Lanen met dubbele bomenrijen vaak grenzend aan beekdalen	
Bebouwing	Cultuurhistorisch waardevol	Materialen: baksteen, hout, riet, rode of antracietkleurige pannen of riet genieten voorkeur
	Hallehuis-boerderijen	Eenduidige hoofdvorm
	Herkenbaar gekleurde luiken	Massa afhankelijk van omgeving
	Voorzijde vaak naar weg gericht	Materialen: baksteen, hout, riet, rode of antracietkleurige pannen of riet genieten voorkeur
Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Zware erfbeplanting
	Bomen: eik, beuk, kastanje, linde	Solitair
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	Kleinschalige bebouwing: tuinachtige beplanting

	Solitaire bomen: bruine beuk, linde, kastanje	Landhuis: parkachtige beplanting en aanleg (exoten, rhododendron, vijvers)
	Hagen: beuk om 'hof'(voortuin), meidoorn, sleedoorn	Zware erfbeplanting
	Sierbeplanting en sierhagen (buxus)	

Tabel 1- Kenmerken bos- en landgoederenlandschap (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.1 Geluid

4.1.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

4.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten direct noordelijk van de aansluiting van de Holterweg-Markeloseweg op de N332 (nabij rotonde), van bedrijfsbebouwing mogelijk. Dit betreft geen geluidgevoelig object in de zin van de Wgh. Een akoestisch onderzoek en toetsing aan de grenswaarden van de Wgh is daarom niet nodig.

4.1.3 *Conclusie*

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

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (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)

Toetsing aan de grenswaarden is niet voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Alleen plannen die in betekende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het 'Besluit niet in betekende mate' (Besluit NIBM) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m³, wordt getoetst aan de grenswaarden. Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële 'Regeling niet in betekende mate' (Regeling NIBM) vertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak en kunnen als getalsmatige grenzen worden aangehouden waarbinnen een project altijd als 'niet in betekende mate' is te beschouwen.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Omdat de Regeling NIBM niet de categorie 'bedrijf' kent, en er daarmee voor het plangebied geen getalsmatige grenzen toepasbaar zijn, dient op een andere wijze aannemelijk gemaakt te worden dat de bijdrage van het plan 'niet in betekende mate' is.

In dit kader is gebruik gemaakt van de zogenaamde NIBM-tool. Deze NIBM-tool is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil, ontwikkeld om voor relatief kleinere ruimtelijke plannen het effect op de luchtkwaliteit te bepalen. Hierbij wordt de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project getoetst aan de NIBM-grens. Uit de NIBM-tool volgt dat de bijdrage van een project met een toename van 700 verkeersbewegingen sowieso nog onder de NIBM-norm blijft.

Omdat er als gevolg van de beoogde planontwikkeling (nieuwbouw van een 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten), slechts een deel van dit aantal verkeersbewegingen wordt verwacht (zie ook paragraaf 2.2.3), is daarmee duidelijk dat voor deze nieuwe ontwikkeling geen nader onderzoek betreffende luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.3.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende

activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. 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.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in tabel 2.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 2 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De aan te houden afstanden in een gemengd gebied zijn ook opgenomen in tabel 2.

4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Zoals reeds in hoofdstuk 2 is genoemd ligt het plangebied in een bestaand gemengd gebied tussen de Holterweg en de N332, waarbij de functies wonen en bedrijvigheid de basis vormen. De N332 is daarbij een belangrijke maar tevens ook drukke weg. Voor de beoordeling van het aspect 'milieuzonering' wordt derhalve uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Invloed projectgebied op omgeving

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een nieuwe bedrijfsactiviteit mogelijk gemaakt dat specifiek gericht is op de opslag, het tonen en de verkoop van tuinhuisen en blokhutten en aanverwante artikelen. Hiertoe wordt de geldende bestemming 'Agrarisch' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'. Daarbij ligt de nadruk op de 'experience', het gaat niet om een productiebedrijf. Andere vormen van bedrijvigheid worden niet toegestaan. Wel zijn bij het bedrijf behorende (ondergeschikte) kantoorfuncties zonder meer mogelijk.

De beoogde bedrijfsactiviteiten vallen daarmee maximaal binnen milieucategorie 2. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt hiervoor een richtafstand van maximaal 10 meter. Het milieuaspect geluid is daarbij bepalend.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft de bestaande bedrijfswoning op het naastgelegen perceel Holterweg 54. Deze (woning van derden) ligt op ruim 21 meter van het beoogde nieuwe gebouw, waarvoor een bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' is opgenomen. Daarmee wordt dus aan de richtafstand voldaan.

Omdat in het noordelijk deel van het plangebied ook een ruimtereservering voor extra parkeer capaciteit mogelijk wordt gemaakt (binnen de aanduiding 'parkeerterrein' als onderdeel van de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'), dient echter ook de afstand van deze aanduiding tot aan de woning beschouwd te worden. Deze bedraagt minimaal 16 meter, zodat nog steeds aan de genoemde richtafstand wordt voldaan.

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

Invloed omgeving op projectgebied

Binnen het plangebied wordt een nieuwe bedrijfsfunctie mogelijk gemaakt, zonder de mogelijkheid voor een woonfunctie, zoals een bedrijfswoning. Een dergelijke functie wordt niet als milieugevoelig beschouwd. De overige bedrijven in de (directe) omgeving hoeven derhalve geen rekening te houden met deze functie en worden daardoor ook niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Geur

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

De Wgv bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig 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 ten minste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

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

		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 3 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

4.4.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt een nieuwe bedrijfsfunctie direct ten noorden van de kern Laren mogelijk, op het perceel naast Holterweg 54. De beoogde bedrijfsfunctie met bedrijfsgebouw in de vorm van een nieuwe showroom annex 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten, kan worden aangemerkt als geurgevoelig object. Omdat het perceel formeel buiten de bebouwde kom ligt, dient tussen het bedrijfsgebouw en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de bedrijfsfunctie een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor. De gemeente Lochem is immers gelegen in een concentratiegebied. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan valt op te maken dat in de omgeving van het plangebied één agrarisch bedrijf aanwezig is waar dieren worden gehouden. Het betreft een agrarisch bedrijf (geen intensieve veehouderij) aan de Markeloseweg 7, op ruim 250 meter ten oosten van het plangebied.

Omdat daarmee ruimschoots aan de 'vaste afstand' van 50 meter wordt voldaan, levert het aspect geur geen belemmeringen op. Het betreffende agrarisch bedrijf wordt door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging immers niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering en ter plaatse is ook sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Wettelijk kader

De regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} - contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

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. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

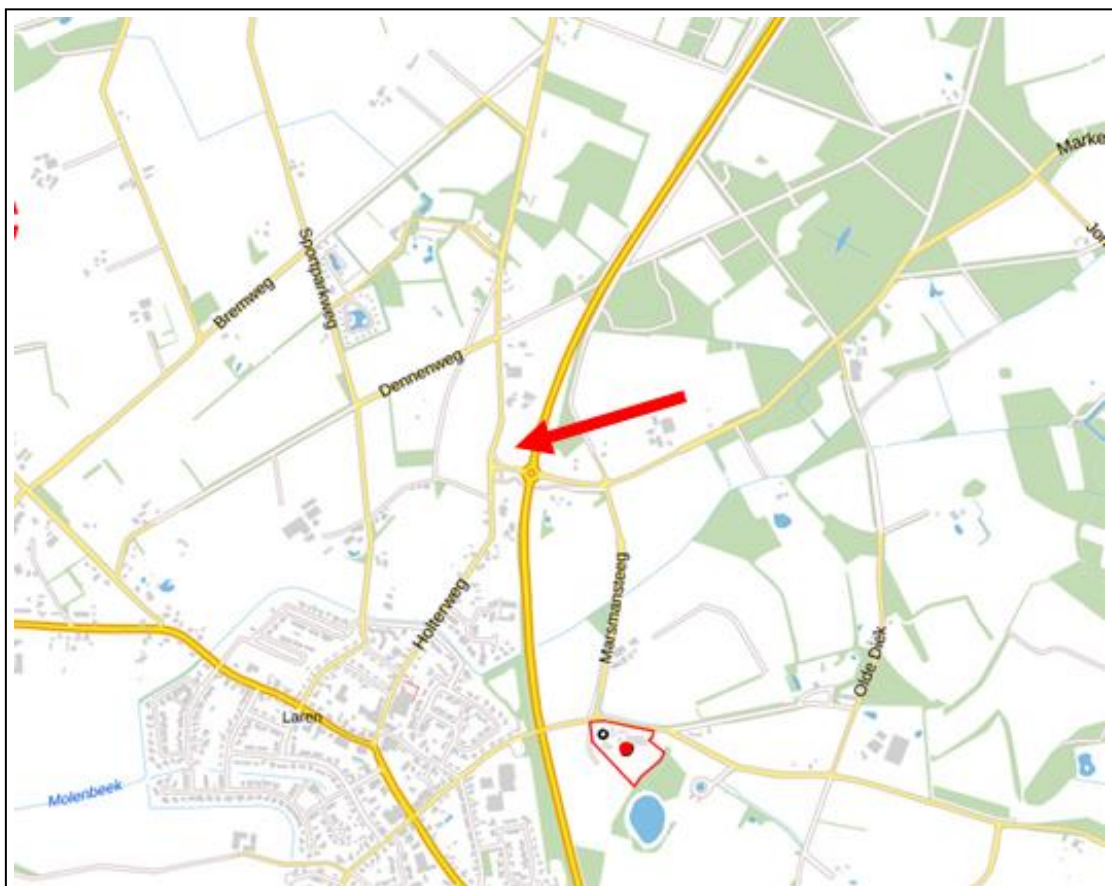
- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (Bevi-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante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

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 15 is een uitsnede van de 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. Risicovolle inrichtingen worden daarbij in artikel 3.4.2 van de regels ook als strijdig gebruik aangemerkt.



Figuur 15 – Uitsnede risicokaart, met aanduiding planlocatie (bron: risicokaart.nl)

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Ook de nabijgelegen N332 is in het Basisnet niet aangewezen als een risicobron. Wel vindt er over deze weg transport met gevaarlijke stoffen plaats. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

De externe veiligheid van de provinciale wegen is door de provincie Gelderland geïnventariseerd. De provincie heeft de gemeente hierover geïnformeerd bij brief van 8 maart 2011 'Definitief rapport externe veiligheid provinciale wegen'. Hier is de rapportage van Arcadis 'Externe veiligheidsrisico's op provinciale wegen in Gelderland' (januari 2011) bijgevoegd. De resultaten van dit onderzoek geven inzicht in de externe veiligheidssituatie van de N332 in de huidige situatie en de autonome ontwikkeling daarvan tot 2020. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de N332 geen transportroute betreft waarvoor externe veiligheid een belangrijk item is. Op grond van deze conclusie is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Ook is het plangebied (nog net) gelegen binnen het toxisch en brandbaar invloedsgebied (4000 meter) van de spoorweg Deventer-Almelo. Formeel dient er daarom op basis van het Bevt ingegaan te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Uit de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' blijkt dat wanneer het plangebied van een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter zone van een transportroute ligt en het besluit geen objecten toestaat voor verminderd zelfredzame personen, er sprake is van een standaard externe veiligheidssituatie. Voor deze situaties wordt onderstaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd.

Maatgevende scenario's

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en dat van toxische vloeistoffen/gassen ligt, zijn een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Onderstaand is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Conclusie

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid.

(bron: Veiligheidsregio Achterhoek)

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied, en in de omgeving daarvan (< 1 km), geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Bodem

4.6.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Als onderdeel van de beoogde planontwikkeling is door adviesbureau Econsultancy² een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen in het plangebied. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

Resultaten en conclusies bodemonderzoek

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen.

Analytisch zijn zowel in de boven- als ondergrond alsook in het grondwater geen verontreinigingen aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie op basis van de parameters uit het standaardpakket als "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL) kan worden beschouwd, wordt bevestigd. De vooraf gestelde hypothese "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL) voor de overige parameters, wordt verworpen.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Bovendien zijn er tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een

² Econsultancy, 'Verkennd bodemonderzoek Holterweg (nabij nr. 54) te Laren (Gld.)', 2 juli 2019

asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Een onderzoek naar asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Tot slot wordt in zijn algemeenheid opgemerkt dat indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing zijn.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Water

4.7.1 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.

4.7.2 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 Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

4.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Huidige watersysteem

Bebouwing en verharding

Het plangebied heeft betrekking op de gronden direct noordelijk van de aansluiting Holterweg-Markeloseweg op de N332 (nabij rotonde) in Laren. Het plangebied is kadastraal bekend onder sectie Z, perceelnummers 265 en 813 en daarmee in totaal ongeveer ca. 10.500 m² groot. Het gebied is grotendeels in gebruik als kwekerij (vollegrond-tuinbouw en bomenkwekerij) en deels als grasland. Bebouwing en/ of erfverharding is niet aanwezig.

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig. Bovendien ligt het gebied niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of waterbergingsgebied.

Bodem en grondwater

De lokale bodemopbouw bestaat blijkens het verrichte bodemonderzoek (zie ook paragraaf 4.6) voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend.

Specifiek voor het plangebied is door adviesbureau Econsultancy een onderzoek naar de waterdoorlatendheid uitgevoerd³. In dit onderzoek zijn ook de gegevens van in de regio gelegen grondwaterpeilputten beschouwd, alsook de grondwaterstromingsrichting voor de onderzoekslocatie (het grondwater van het eerste watervoerend pakket stroomt in zuidwestelijke richting). Op basis van deze gegevens wordt ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) op circa 10,5 m +NAP is gelegen. Hiermee zou de GHG zich op $\pm 2,0$ m -mv bevinden. Dit komt overeen met de resultaten uit het bodemonderzoek. De grondwaterstand bevond zich ten tijde van het onderzoek in het noordelijk deel van de onderzoekslocatie op een diepte van 2,79 m-mv en in het zuidelijk deel op een diepte van 2,35 m-mv. Daarbij bevindt het maaiveld zich op een hoogte van circa 12,65 m +NAP.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied en/of grondwaterbeschermingsgebied.

Riolering

Het plangebied is momenteel niet aangesloten op een rioleringssysteem. Wel is er onder de Holterweg een bestaand rioleringssysteem aanwezig dat wordt gebruikt voor de afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater vanuit de bebouwing dat langs de weg gesitueerd is.

Toekomstig watersysteem

Waterbergingsopgave en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Uitgangspunt is daarom dat het plan "waterneutraal" wordt ontwikkeld. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak significant toeneemt ($> 500 \text{ m}^2$ in het stedelijk gebied, $> 1500 \text{ m}^2$ in het buitengebied), compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Deze watercompensatie dient bij voorkeur gevonden te worden binnen het plangebied.

Met het voorliggende plan wordt een showroom annex 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten beoogd. Daarbij wordt uitgegaan van een nieuw gebouw waarvan de grondoppervlakte (zogenaamde footprint) in totaal maximaal 4.730 m^2 bedraagt. Het zuidelijk deel van het perceel wordt ingericht als parkeerterrein waarbij ruimte geboden wordt aan 35 parkeerplaatsen⁴. De omvang van deze

³ Econsultancy, 'Doorlatendheidsonderzoek Holterweg te Laren', 3 juli 2019

⁴ Het aantal van 35 parkeerplaatsen is afgestemd op het aantal dat de initiatiefnemers nodig achten. In het noordelijk deel van het plangebied is echter een ruimtereservering voor extra parkeercapaciteit is opgenomen. Hiervoor is in binnen de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' een aanduiding 'parkeerterrein opgenomen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.3 van deze plantoelichting.

verharding bedraagt in de nu voorliggende plannen ca. 1.400 m². Daarmee neemt de totale verharding in het gebied met ca. 6.130 m² toe.

Door deze toename van verharding vindt er een versnelde afvoer van overtollig regenwater plaats. Deze versnelde afvoer moet conform beleid van gemeente en waterschap worden voorkomen of gecompenseerd. Daarbij dient rekening te worden gehouden met twee verschillende neerslagsituaties: een neerslagsituatie die 1 keer per 10 jaar voorkomt (T=10) en een neerslagsituatie die 1 keer per 100 jaar voorkomt (T=100). Volgens het beleid dient rekening gehouden te worden met toenemende neerslagintensiteit door klimaatverandering. Dit betekent dat de intensiteit met 10% verhoogd moet worden (T=10+10% en T=100+10%), waardoor rekening gehouden moet worden met 40 mm neerslag bij een T=10 en 79 mm bij een T=100.

Deze zogenaamde bergingseis dient opgevangen te worden in het plangebied en moet vertraagd worden afgevoerd. Omdat de verharding met ca. 6.130 m² toeneemt, zal in het plan bij T=10 rekening gehouden moeten worden met een bergingscapaciteit van minimaal 245 m³ (6130m² x 0,040). Bij T=100 bedraagt deze bergingscapaciteit minimaal 485 m³.

In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Het regenwater wordt niet via het riool afgevoerd, maar afgekoppeld en vertraagd afgevoerd binnen het plangebied. In de regel is infiltratie daarbij een goed instrument. Bij infiltratie wordt regenwater dat op het verharde oppervlak valt, afgevoerd via een buizenstelsel naar een infiltratievoorziening. Daarbij kan gedacht worden aan een zogenaamde wadi en kunstmatige voorzieningen (zoals retentievijver). De infiltratievoorziening geeft het regenwater geleidelijk af aan de omliggende grond. Naast het infiltreren heeft de voorziening ook een bergende functie om bij hevige regenval het toestromende regenwater tijdelijk te kunnen opvangen.

Om van de infiltratie- en retentievoorzieningen gebruik te kunnen maken is ook de bodemopbouw en de waterdoorlatendheid van de bodem, de zogenaamde k-waarde, van belang. Om te beoordelen of infiltratie binnen het plangebied tot de mogelijkheden behoort, is door adviesbureau Econsultancy een infiltratiemeting uitgevoerd⁵. Eerder in deze paragraaf is hier al naar verwezen. Ook deze rapportage is als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd.

Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de doorlatendheid van de ondergrond in het gebied over het algemeen goed te noemen is, aangezien k-waarden van 4,9 tot 9,0 m/dag zijn gemeten. Bodemlagen met een minimale doorlatendheid van 1,0 m/dag worden immers geschikt geacht voor infiltratie van hemelwater.

Uitgaande van een gangbare (maximale) waterdiepte van 0,3 m in een wadi en/of 0,3 m peilstijging in een retentievijver, dient de infiltratievoorziening bij T=10 een oppervlakte te hebben van minimaal 817 m² (245 / 0,3). Bij T=100 bedraagt deze oppervlakte minimaal 1.617 m².

Hoewel momenteel nog niet geheel duidelijk is welke type infiltratievoorziening binnen het terrein wordt aangelegd, is er in het oostelijk deel van het plangebied wel genoeg ruimte om een infiltratievoorziening, al dan niet verdiept, aan te leggen zodat aan de bovengenoemde bergingsopgave voldaan kan worden.

⁵ Econsultancy, 'Doorlatendheidsonderzoek Holterweg te Laren', 3 juli 2019

Bij de definitieve uitwerking van de plannen en aanvraag van de omgevingsvergunningen zal de dimensionering van de infiltratievoorzieningen nader in beeld worden gebracht. Van belang in deze fase van het planproces is dat het plan, ook gezien vanuit het aspect water, uitvoerbaar is.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit het nieuw te bouwen gebouw zal worden afgevoerd worden via een nieuw aan te leggen riolering (DWA) binnen het plangebied. Deze wordt aangesloten op de het gemeentelijke rioleringssysteem dat nabij de Holterweg aanwezig is. Via dit gemengde rioleringssysteem zal het afvalwater vervolgens worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Zoals genoemd wordt het hemelwater in de bodem geïnfiltreerd. Hiermee wordt hemelwater langer vastgehouden en vertraagd afgevoerd, waardoor het riool niet overbelast raakt. Bij het schoon houden van hemelwater is het daarbij van belang dat uitlopende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dakgoot en regenpijpen.

De technische uitwerking van de afvoer van afvalwater en hemelwater dient bij de definitieve uitwerking van de plannen nader uitgewerkt te worden. Daarbij zal ook beoordeeld worden of het rioolstelsel voldoende capaciteit heeft om de toename in het afvalwater te kunnen verwerken. Afhankelijk van de uitkomsten kunnen mogelijk aanvullende (inrichtings)maatregelen nodig zijn die bij de uitvoering van de plannen in acht genomen moeten worden.

Watertoetstabel

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Ja	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Ja	1
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Ja	2
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1

Thema	Toetsvraag	REL	IT
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
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Licht 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

Wateradvies

Het ontwerpbestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd worden naar het Waterschap Rijn en IJssel.

4.7.4 Conclusie

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

4.8 Ecologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot

negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

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

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

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

4.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van het voorliggende (bouw)plan op de natuur, is door ecologisch adviesbureau EcoTierra onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan flora en fauna. De rapportage⁶ met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in het GNN en/of GO. De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het GNN. Extra toetsing wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

⁶ EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Quickscan flora en fauna – Deel van een kwekerij aan de Holterweg', 7 juni 2019

Het plangebied ligt niet binnen een straal van 3.000 meter afstand van een Natura2000-gebied. De verwachting is dan ook dat het project geen direct negatief effect zal hebben op de aangewezen soorten van Natura2000-gebieden. Er worden in het kader van het project diverse bomen gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wnb is naar verwachting echter niet van toepassing.

Stikstofdepositie

In de genoemde Quicksan is expliciet aangegeven dat het thema verzuring (o.a. in relatie tot het aspect 'stikstof') niet onder de reikwijdte van het uitgevoerde onderzoek valt. Desalniettemin kunnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000- gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Maar ook de gebruiksfase kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen.

Het plangebied ligt op ca. 10 km tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, 'Borkeld' genaamd. De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het bouwplan voor een showroom annex 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten is in relatie tot deze grote afstand echter zo beperkt dat op ca. 10 km tot de Borkeld geen stikstofdepositie is te verwachten. Bovendien is de planlocatie aan de rand van het stedelijk gebied van de kern Laren gesitueerd (waarvan de bestaande beplanting en bebouwing in de omgeving in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot). Daarbij ligt de projectlocatie op zeer korte afstand van de provinciale weg (N332), waardoor het autoverkeer van bezoekers en vrachtverkeer van leveranciers snel opgaat in het heersende verkeersbeeld op deze provinciale weg. Ditzelfde geldt voor de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase als gevolg van de nieuwbouw.

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

Soortenbescherming

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. Het plangebied betreft geen significant foerageergebied.

Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels. De kapwerkzaamheden en overige versturende ingrepen dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Grondgebonden zoogdieren

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

Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Vleermuizen

Er zijn geen verblijf- en/of voortplantingsplaatsen te verwachten binnen het plangebied. Tevens betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan. Verstoring door licht op de bomenrij langs de Holterweg dient tijdens de voorgenomen werkzaamheden en in de toekomstige situatie voorkomen te worden.

Amfibieën, reptielen en vissen

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde amfibiesoorten kunnen voorkomen.

Ongewervelden/ overige soorten

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

Resumé Quickscan flora en fauna

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

- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk.
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk.
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

4.8.3 Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan, gezien vanuit het aspect ecologie. Wel dient bij de werkzaamheden te allen tijde de algemene zorgplicht uit de Wnb in acht genomen te worden.

4.9 Archeologie

4.9.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van

toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2021 zijn.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt in het geheel deel uit van 'Categorie 5: hoge archeologische verwachting'. Het betreft een gebied die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem. Daarbij wordt gestreefd naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én indien de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm – Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek). In het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' is deze hoge archeologische (verwachtings)waarde middels een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' vastgelegd.

Omdat de bodemingrepen als onderdeel van het beoogde (bouw)plan groter zijn en dieper reiken dan de 'ondergrenzen' van de genoemde dubbelbestemming, is door adviesbureau Econsultancy een archeologisch vooronderzoek, in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase), uitgevoerd voor het gehele plangebied. De rapportage⁷ is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder (samengevat) weergegeven.

Resultaten archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten uit alle archeologische perioden vanaf het (Laat-)Paleolithicum. Het plangebied ligt namelijk op een dekzandrug dan wel binnen een gebied van dekzandruggen. Deze hoger gelegen

⁷ Econsultancy, "Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek – Holterweg (ong.) te Laren (Gld.)" (Rapportnummer 8442.002), 14 juni 2019.

gebieden hadden gunstige bewoningscondities en zijn voor lange tijd in gebruik geweest als oude bouwlandgronden die buiten de dorpskern van Laren lagen.

De resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) geven aan dat binnen het merendeel van het plangebied sprake is van een matig dik plaggende dek van circa 45 cm dik met hieronder een restant van het van nature gevormde veldpodzolprofiel. Vanaf gemiddeld 75 cm -mv bevinden zich dekzandafzettingen. Het archeologisch sporenniveau is nog intact aanwezig. Archeologische sporen, indien aanwezig, zullen meest zichtbaar zijn op een diepte van circa 75 cm -mv. Alleen bij een boring in het noordwestelijke deel van het plangebied, welke momenteel ook een ander agrarisch gebruik kent (grasveld), bestaat de bodemopbouw uit een humeuze bouwvoor. Het aangetroffen bodemprofiel geeft echter geen aanwijzingen dat er diepgaande vergravingen hebben plaatsgevonden. De kans blijft hier reëel dat dieper doorlopende archeologische sporen nog intact zullen worden aangetroffen, indien aanwezig.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied, vanwege de merendeels intacte oorspronkelijke bodemopbouw (geen diepgaande recente bodemverstoring ingrepen waargenomen), zijn hoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten vanaf het begin van het Laat-Paleolithicum behoudt. Op basis van deze resultaten wordt geadviseerd om binnen het plangebied een vervolgonderzoek, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, uit te voeren nadat het plangebied vrij is gemaakt van de bestaande begroeiing (bomen en struiken van de kwekerij). Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Vertaling in het bestemmingsplan

Het advies uit het genoemde bureauonderzoek en verkennend booronderzoek is voorgelegd aan het bevoegd gezag (de gemeente Lochem). Omdat het plangebied, gezien vanuit het aspect archeologie, nog niet is vrijgegeven voor planontwikkeling is voortsnog de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting) opgenomen. De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' van de gemeente Lochem.

4.9.3 Conclusie

Het plangebied kan op dit moment in archeologische zin (nog) niet vrij worden gegeven en om die reden is een zogenaamde dubbelbestemming opgenomen. De hoge archeologische verwachtingswaarde is vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' van de gemeente Lochem. Op deze wijze worden de archeologische belangen in deze fase van de planvorming veiliggesteld. Voordat de omgevingsvergunningaanvraag voor het beoogde (bouw)plan zal worden ingediend zal eerst een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moeten worden. Voorafgaand aan dit proefsleuvenonderzoek (IVO-P) dient een PvE te worden opgesteld, waarin beschreven staat op welke wijze het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit PvE dient te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Algemeen

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

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

4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

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

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.11.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;

3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.11.2 Beoordeling plan

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe bedrijfslocatie aan de rand van de kern Laren op een locatie met een totale omvang van 1,05 hectare waarop een nieuw gebouw (ca. 5.750 m², bvo) ten behoeve van een 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten. Deze ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt (stedelijke ontwikkeling), dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'⁸. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

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

In hoofdstuk 4 van de toelichting zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht met bijbehorende rapportages, op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Het onderzoek in hoofdstuk 4 de toelichting van dit bestemmingsplan, vormt tezamen met de bijbehorende rapportages, de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r..

Gelet op deze vormvrije m.e.r.-beoordeling, kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Daarom is geen m.e.r.-procedure nodig.

4.11.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure nodig.

⁸ mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Holterweg naast nr. 54 Laren, 1 november 2019

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

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

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK).

5.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen / Artikel 2 Wijze van meten

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

Artikel 3 Bedrijf

Voor de beoogde bedrijfsontwikkeling is een bestemming 'Bedrijf' opgenomen met een 'op maat' toegesneden bestemmingsomschrijving; bedrijfsactiviteiten gericht op de opslag, het tonen en de verkoop van tuinhuisen en blokhutten en aanverwante artikelen, met een maximale bruto vloeroppervlakte van 5.750 m². Andere vormen van bedrijvigheid is daarmee niet toegestaan. Wel zijn bij het bedrijf behorende (ondergeschikte) kantoorfuncties zonder meer mogelijk. Om duidelijk aan te geven dat er binnen de bestemming 'Bedrijf' geen andersoortige detailhandel mag plaatsvinden noch zelfstandige kantoren en woningen zijn toegestaan, is dit expliciet onder het strijdig gebruik genoemd. Het gebouw dient binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak gebouwd te worden. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogten zijn eveneens op de verbeelding aangegeven en bedragen respectievelijk 6 en 9 meter. Ook zijn er maximale bouwhoogten voor diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

Om te waarborgen dat de landschappelijke inpassing binnen de aangrenzende bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen de bestemming 'Bedrijf' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit houdt in dat de nieuwe bedrijfsactiviteiten alleen zijn toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijke inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 1 jaar na gereedmelding van het bedrijfsgebouw te zijn gerealiseerd/ aangelegd.

Artikel 4 Groen – Landschappelijke inpassing

Als onderdeel van de ontwikkeling van een showroom annex 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten wordt het terrein ook een landschappelijk ingepast, rekening houdend met het ter plaatse voorkomende bos- en landgoederenlandschap. In dit kader is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat ook als bijlage bij de regels is opgenomen.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het betreffende perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen de bestemming 'Bedrijf' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit houdt in dat de bedrijfsactiviteiten alleen zijn toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 1 jaar na gereedmelding van het bedrijfsgebouw te zijn gerealiseerd/ aangelegd.

Hoewel parkeervoorzieningen als onderdeel van het genoemde 'experience centrum' binnen de aangrenzende bestemming 'Bedrijf' worden voorzien, bestaat er de mogelijkheid om op termijn ook binnen de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p) parkeervoorzieningen aan te leggen. Deze parkeervoorzieningen worden uitsluitend aangelegd indien het aantal beoogde parkeerplaatsen in het zuiden van het plangebied niet toereikend is.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 5

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

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de

bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen / onderkeldering van gebouwen, afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'.

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 is een gebiedsaanduiding opgenomen ter bescherming van het aanwezige landschapstype, in dit geval het essenlandschap ('overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap'). Deze aanduiding is van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden en is ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft onder andere:

- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, indien meetverschillen of de definitieve verkaveling daartoe aanleiding geven;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten.

Artikel 11 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om

voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 381.

Artikel 12 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die 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 13 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Algemeen

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

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

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

6.1.2 Relatie met het plan

Voorliggend bestemmingsplan beoogt voor het perceel naast Holterweg nummer 54, direct noordelijk van de aansluiting van de Holterweg-Markeloseweg op de N332 (nabij rotonde) in Laren, een showroom annex 'experience centrum' voor tuinhuisen en blokhutten mogelijk te maken.

Het ontwikkelingsplan betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze worden door middel van leges gedekt.

Ook de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en eventuele planschadeposten ex artikel 6.1 Wro komen voor rekening van initiatiefnemer.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Lochem zal een anterieure overeenkomst afgesloten worden waarin het kostenverhaal wordt vastgelegd.

Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In lijn met andere (soortgelijke) plannen binnen de gemeente Lochem is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen expliciet vooroverleg gevoerd. Wel heeft in een eerder stadium al informeel vooroverleg plaatsgevonden over het plan met de provincie Gelderland.

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

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2

Waterdoorlatendheidsonderzoek (k-waarde)

Bijlage 3

Quickscan flora en fauna

Bijlage 4

Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Bijlage 5

Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling