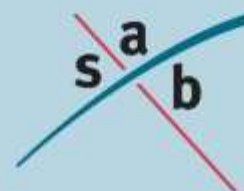


Bestemmingsplan

Katgershoek 16/16a Laren

Gemeente Lochem

Datum: 24 februari 2014
Projectnummer: 130279
ID: NL.IMRO.0262. buKatgershoek16La-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Haalbaarheid van het plan	11
3.1	Overheidsbeleid	11
3.2	Milieuaspecten	18
3.3	Water	24
3.4	Archeologie	27
3.5	Flora en fauna	28
3.6	Verkeer en parkeren	30
3.7	Economische uitvoerbaarheid	30
4	Wijze van bestemmen	31
4.1	Algemeen	31
4.2	Dit bestemmingsplan	32
5	Procedure	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Katgershoek 16/16a bevinden zich twee woningen en bedrijfsgebouwen van een voormalig agrarisch bedrijf. In het verleden heeft het perceel reeds de bestemming 'Wonen' gekregen.

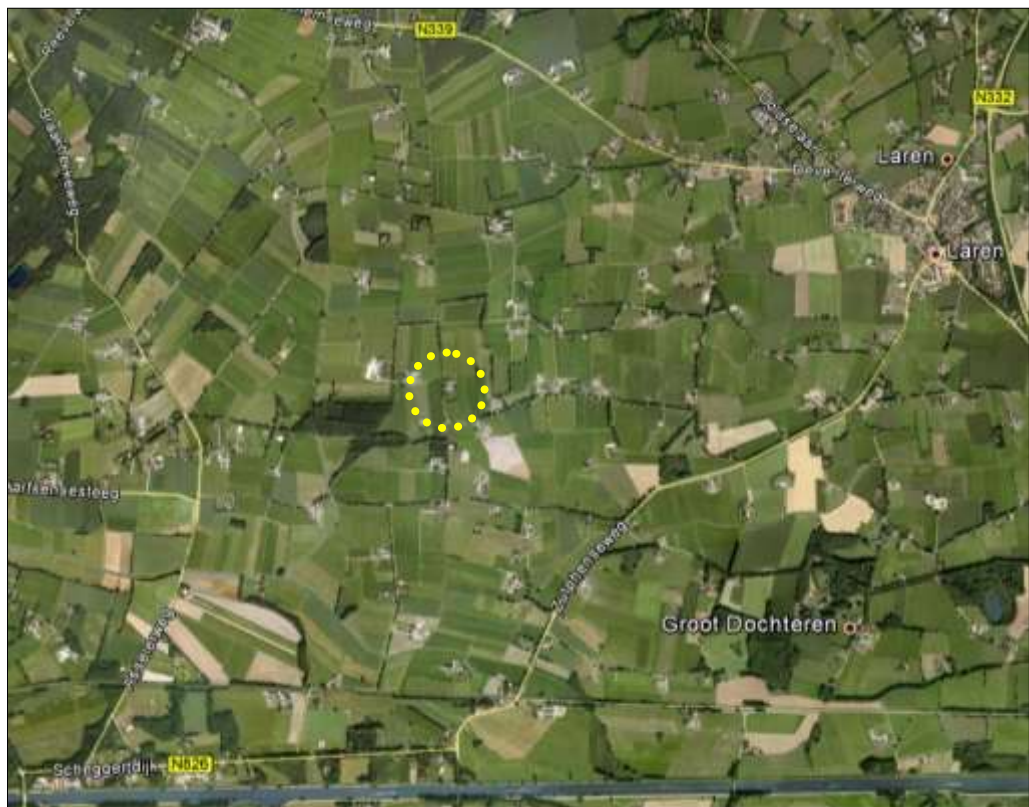
De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om in het kader van de functieveranderingregeling de nog aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en hiervoor in de plaats een woning te realiseren.

De genoemde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Katgerhshoek 16/16a te Laren ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem. Het plangebied bevindt zich op circa 2,5 km ten westen van de kern Laren. Op ruim 1 km ten zuidoosten van de locatie ligt de Zutphenseweg (N826). Op circa 1,5 km ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn Zutphen-Lochem.

Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied

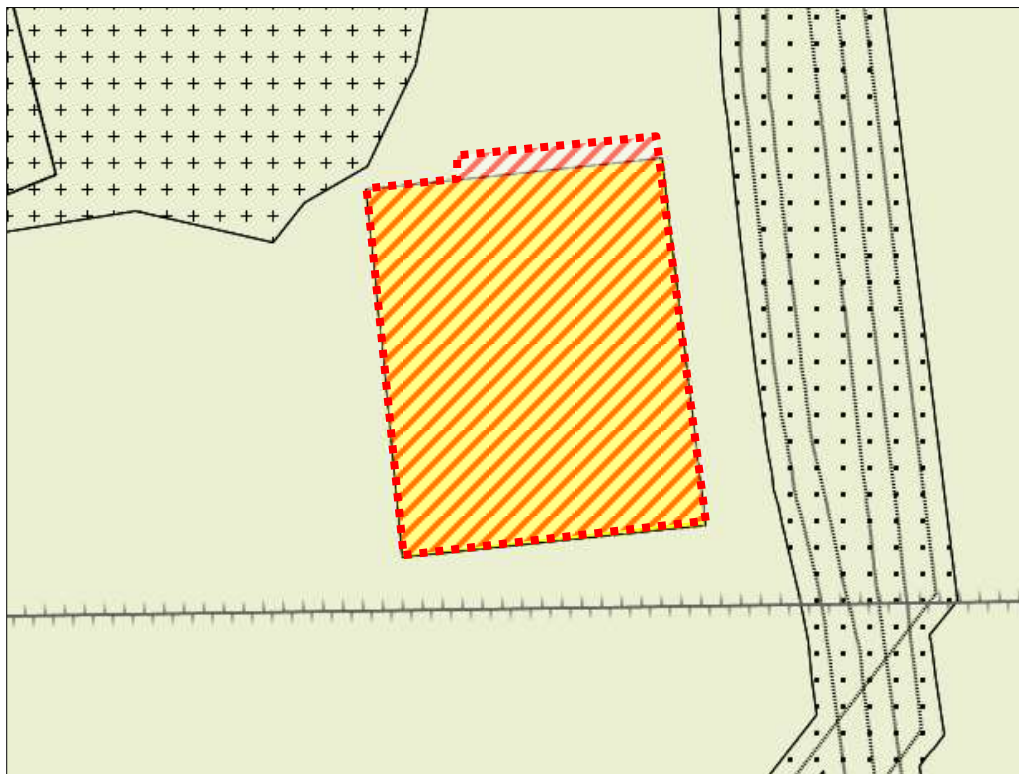
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem op 7 december 2010.

Het perceel heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn twee woningen toegestaan.

Omdat drie woningen op grond van het vigerende bestemmingsplan niet zijn toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode arcering.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen; hierin wordt uiteengezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Op dit moment staan er op het perceel twee woningen (Katgershoek 16 en 16a) en 953 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbebouwing bestaat uit voormalige varkensschuren. Ten zuiden van de woning Katgershoek 16 staat een bijgebouw ten behoeve van deze woning.



Huidige situatie plangebied

Het perceel wordt in het zuiden en zuidoosten omzoomd door hakhoutsingels. Tussen de woningen staan enkele beeldbepalende solitaire bomen. Aan de noordzijde van de woning Katgershoek 16a staan enkele berken.

Het erf wordt via twee inritten aan de westelijke zijde van het perceel ontsloten op een ontsluitingsweg die het perceel met de Katgershoek verbindt.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

Middels de functieveranderingregeling is de initiatiefnemer voornemens om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe woning te realiseren. Beide woningen en het bijgebouw blijven in het plan behouden.

Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt voorkomen dat deze bebouwing leeg komt te staan en verpaupert. Samen met een goede landschappelijke inpassing van het plangebied wordt op deze manier bij gedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

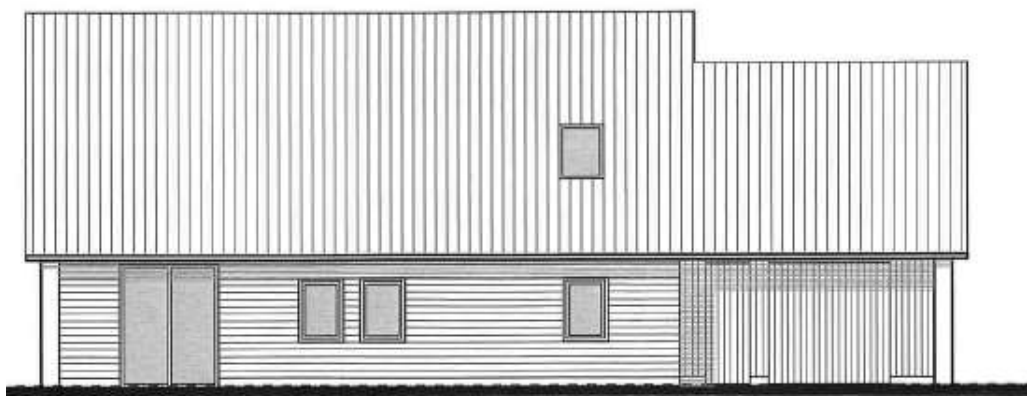
2.2.2 Bebouwing

De nieuwe woning is voorzien op de locatie van de meest noordelijke varkensschuur. De locatie van de woning is weergegeven op de landschappelijke inrichtingsschets in de volgende paragraaf.

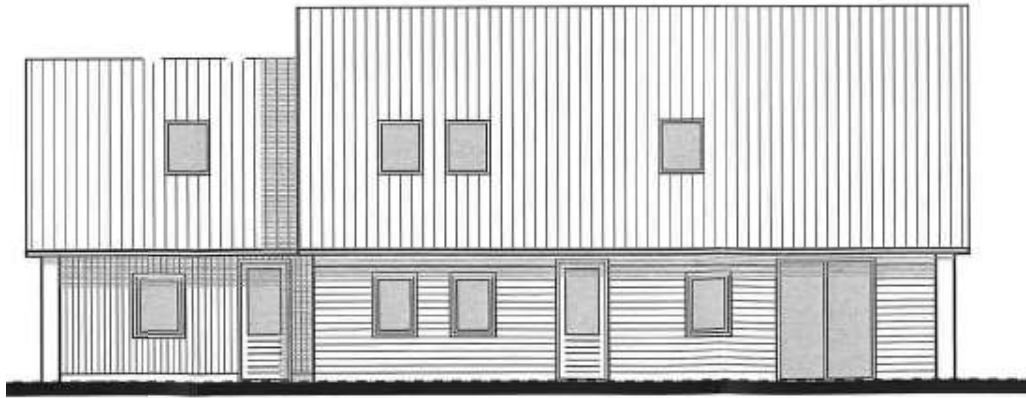
De nieuw te bouwen woning heeft een nokhoogte van 7 m en een goothoogte van 3 m. Aan de woning wordt een garage/berging gebouwd met een oppervlakte van circa 30 m².

Daarnaast wordt er ten noorden van de nieuwe woning en de woning Katgerhoek 16a een bijgebouw voor beide woningen gerealiseerd. Dit bijgebouw heeft een oppervlakte van 120 m², waarvan 75 m² ten behoeve van de bestaande woning en 45 m² voor de nieuwe woning.

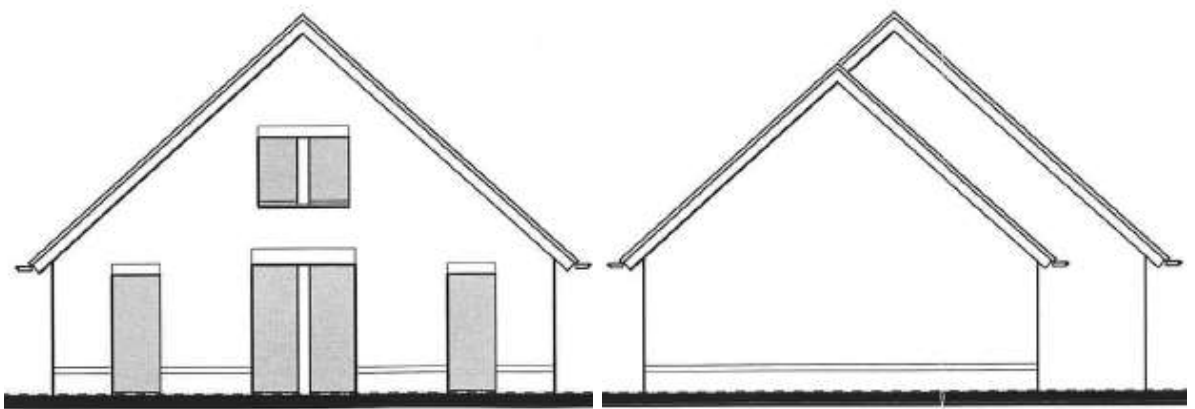
Op de navolgende afbeeldingen worden de aanzichten van de nieuw te bouwen woning en het aanpandige bijgebouw weergegeven. De welstandscommissie heeft op 10 januari 2011 positief geadviseerd over het plan.



Westgevel nieuw te bouwen woning



Oostgevel nieuw te bouwen woning



Noord- en zuidgevel nieuw te bouwen woning

2.2.3 Landschappelijke inpassing

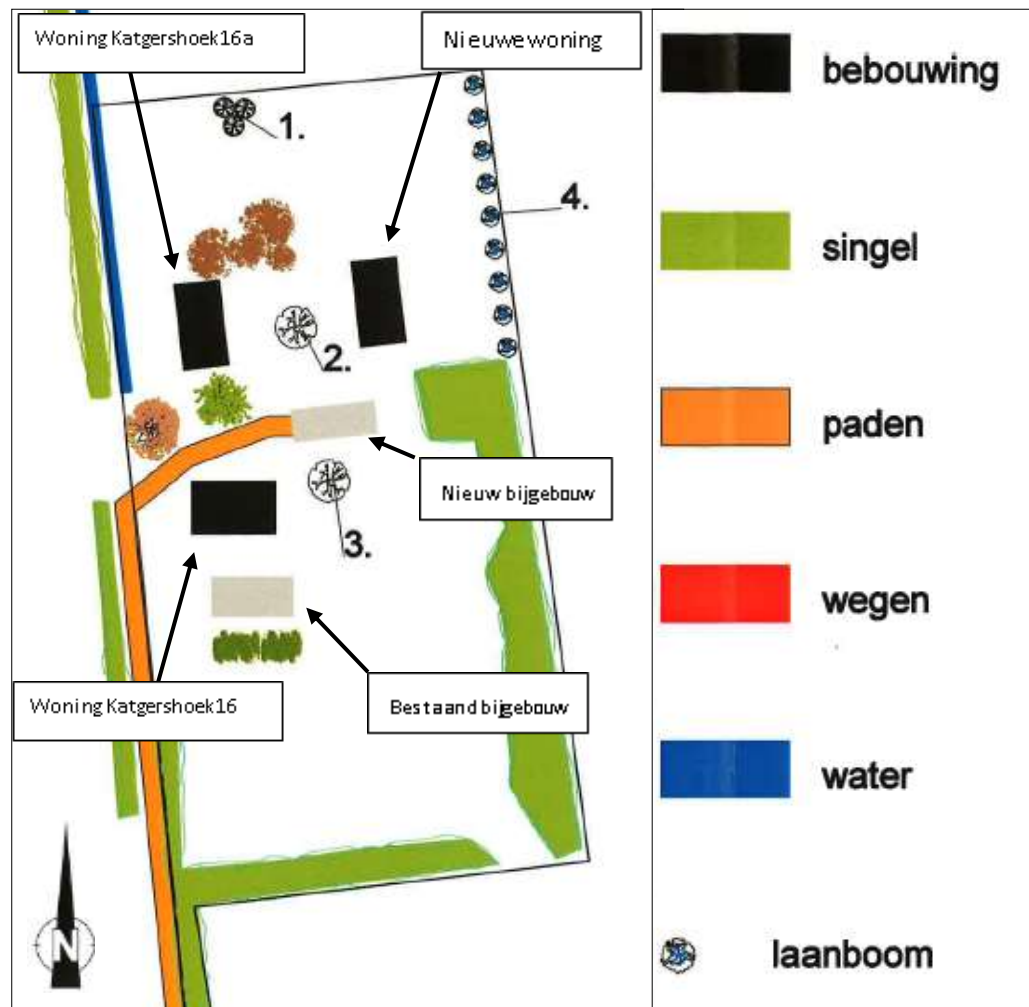
Zowel de nieuw te bouwen woning als de bestaande woningen worden landschappelijk ingepast.

Het uitzicht van de nieuwe woning is vooral noordelijk gericht, naar de openheid van het landschap. Bij de landschappelijke inrichting is beoogd om de openheid te handhaven en met de aanplant van een bomengroep diepte in het landschap te realiseren. Op de oostgrens van het perceel wordt een bomenrij aangeplant, die uit eikenbomen bestaat. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij de omgeving, waarin meerdere landschapselementen noord-zuid gelegen zijn.

De bestaande en nieuwe woningen vormen in de nieuwe situatie in zekere mate een gezamenlijk erf. Centraal in dit erf wordt een solitaire boom aangeplant. Hiervoor wordt gekozen voor een walnootboom. Rondom de boom zal geen bestrating aanwezig zijn, maar een grasperk.

Ten oosten van de woning Katgershoek 16 staan momenteel enkele oude fruitbomen. Deze locatie is geschikt voor de aanplant van een hoogstamboomgaard met een beperkte oppervlakte. De bestaande singel zorgt voor beschutting van de oostzijde van het erf.

Op de navolgende afbeelding is de landschappelijke inrichting van het plangebied weergegeven. In afwijking van deze afbeelding wordt het nieuwe bijgebouw niet centraal op het erf gepositioneerd maar direct ten noorden van de woning Katgershoek 16a en de nieuwe woning.



Landschappelijke inrichting van het toekomstige erf

Nr.	Omschrijving	Aantal
1	Bomengroep	3
2	Solitair	1
3	Solitair	1
4	Laanbomenrij	9

1. bomengroep

Aan de noordgrens van het perceel wordt een boomgroep van 3 laanbomen aangeplant. De keuze hiervoor is de zwarte populier.

2. *solitaire boom*

Op het erf tussen de woning Katgershoek 16a en de nieuwe woning wordt een laanboom aangeplant in de vorm van een walnootboom. De boom wordt het centrale punt op het erf.

3. *solitaire boom*

Ten oosten van de woning Katgershoek 16 wordt eveneens een solitaire boom geplant. Deze boom heeft op dit deel van het erf de centrale functie, zodat de gebouwen van de burens en de schuur bij elkaar lijken te horen.

4. *laanbomenrij*

Aan de oostzijde van het erf wordt in het verlengde van de bestaande singel een rij laanbomen aangeplant. Dit beeld komt in de directe omgeving meer voor. Als laanbomen zullen inlandse eiken worden aangeplant.

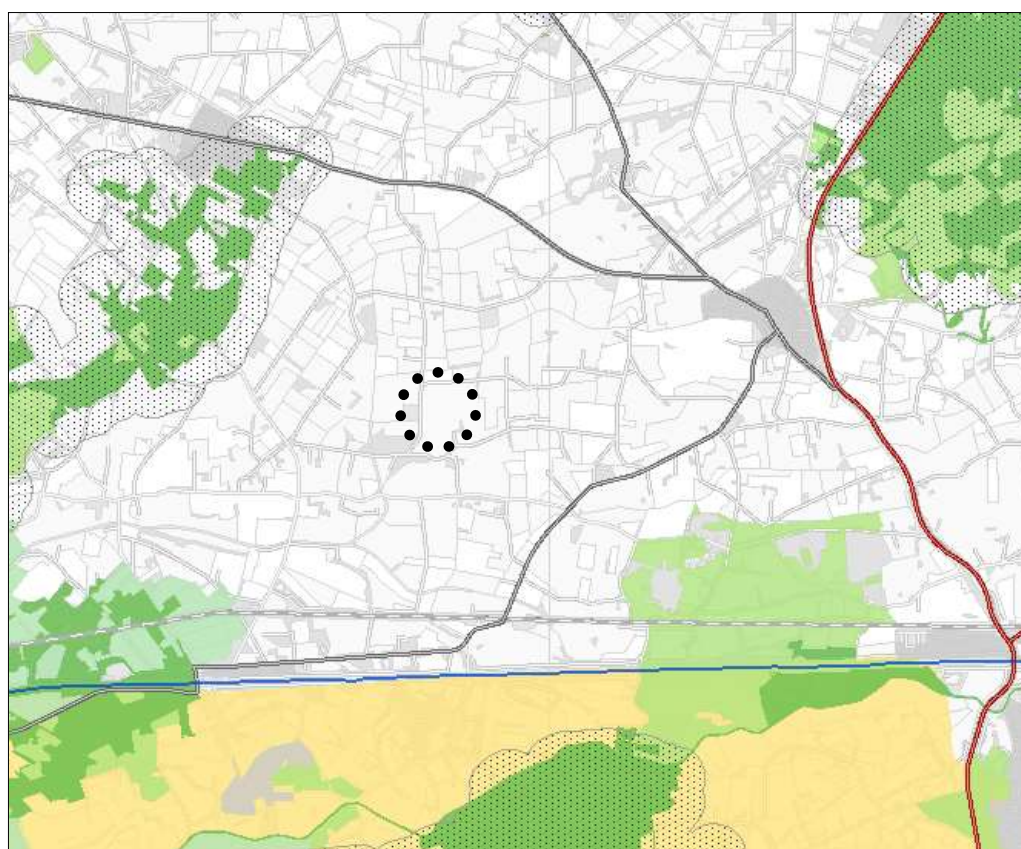
3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 *Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft het Streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Hierbij hanteert de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.

Op de streekplankaart ligt het plangebied in het 'multifunctioneel platteland'. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van het multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten wat betreft de grondgebonden landbouw en nieuwe economische dragers voor vrijkomende agrarische bebouwing.



Uitsnede streekplankaart met globale ligging plangebied

Functieverandering

Veel (vooral agrarische) gebouwen en percelen in het buitengebied verliezen in de komende periode hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. De doelen hiervan zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- het bieden van ruimte aan de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie aan werken in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- het bieden van ruimte aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door op het perceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Bij een functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing, exclusief de bedrijfswoning. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet als woning en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom maakt de provincie Gelderland functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk. Voor deze bedrijvigheid wordt een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie. Resterende vrijgekomen gebouwen dienen te worden gesloopt. Functieverandering naar gebiedsgebonden functies staat voorop.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau. Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader 'Buiten werken en wonen: ontwikkelen met kwaliteit', waar verderop in deze toelichting op wordt ingegaan.

Het plan

In dit plan wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Ter compensatie van de sloop wordt de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. In totaal wordt er 953 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. De nieuwe bebouwing (inclusief bijgebouwen) bedraagt maximaal 225 m². Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt ruim voldaan. Het plan wordt daarnaast landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen.

Het plan is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

3.1.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland Vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen.

Voor dit plan is het artikel over verstedelijking van toepassing.

In dit geval is er sprake van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering (artikel 2.3 onder b). Nieuwe bebouwing is daarbij onder voorwaarden toegestaan. De functieverandering dient in overeenstemming te zijn met het regionale beleidskader 'Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies'. Daarnaast geldt dat er in het plan:

- sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak; en
- buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw; en
- in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Het plan

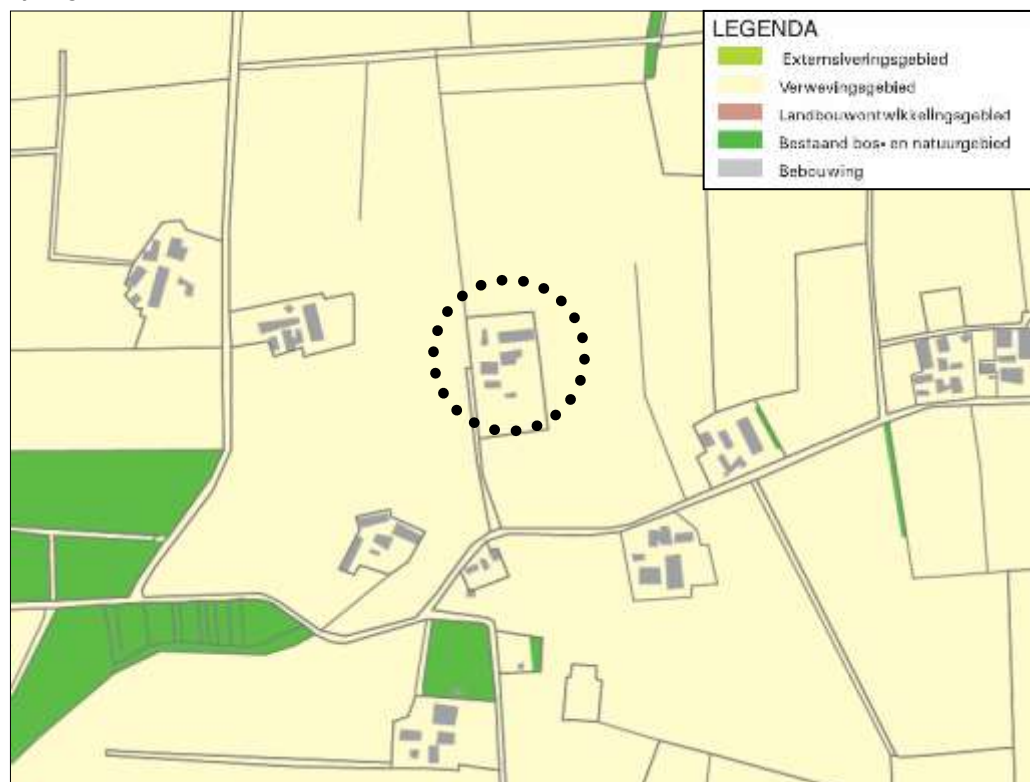
Aan voornoemde eisen wordt in voorliggend plan voldaan. De bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing met een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat gelegen is buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast. In hoofdstuk 2 van dit plan is nader op de landschappelijk inpassing ingegaan. In paragraaf 3.1.4 is getoetst aan het regionale beleidskader voor functieverandering.

3.1.3 Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland (2005) is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied door middel van duurzame landbouw, sterkere natuur, verlaging van de milieubelasting en verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische en recreatieve structuur.

In de Achterhoek en Liemers wordt op een relatief klein oppervlak veel vee gehouden. Dat draagt niet alleen bij aan een grote milieubelasting, maar kan ook snelle verspreiding van veeziektes tot gevolg hebben. Steeds meer leggen andere dan agrarische vormen van landgebruik een claim op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Gevolg hiervan is dat landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar steeds vaker in de weg zitten. Economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie kunnen zich hierdoor onvoldoende ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water verbetert weinig. Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verweingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

Het plangebied is gelegen in een zone die in het reconstructieplan is aangewezen als verweingsgebied. Het beleid voor verweingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie tussen landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In verweingsgebieden kunnen bestaande intensieve veehouderijen doorgroeien, maar is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten.



Ligging plangebied binnen het reconstructieplan (bron: provincie Gelderland)

Het plan

In dit plan worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De functie wonen past binnen het verwevingsgebied. Het plan wordt landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen. De sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in het buitengebied. Het plan is in overeenstemming met het reconstructiebeleid van de provincie Gelderland.

3.1.4 Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies

Op 1 juli 2008 heeft de provincie Gelderland het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen goedgekeurd. De gemeente Lochem heeft op 27 oktober 2008 een gemeentelijke aanvulling op het beleidskader vastgesteld. De beleidsnotitie speelt in op de ontwikkeling naar minder grotere landbouwbedrijven en de vrijkomende agrarische gebouwen en erven. Het beleidskader is een nadere uitwerking van het provinciale beleid met betrekking tot functieverandering naar wonen en/of werken. Daarmee wordt een goede landschappelijke inpassing en een versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten beoogd. Op grond van dit beleidskader wordt medewerking verleend aan de functieverandering welke met dit onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Het plan

Het onderhavige plan is getoetst aan de voorwaarden uit de beleidsnotitie. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan functieverandering bestaan uit het te hergebruiken dan wel te slopen oppervlakte aan voormalige agrarische gebouwen, de milieutoets, het zogenaamde vereveningsprincipe en het welstandsadvies. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort nagelopen.

Hergebruik/sloop bestaande bebouwing

Het totale oppervlak aan bedrijfsbebouwing, exclusief voormalige bedrijfswoning, bedraagt circa 953 m². De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Er wordt maximaal 225 m² aan bebouwing nieuw gebouwd. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt voldaan.

Milieu

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt ondermeer geconcludeerd dat de realisatie van de extra woning geen gevolgen heeft voor omliggende (agrarische) bedrijven (zie paragraaf 3.2.4). Het plangebied is gelegen in de directe omgeving van een aardgastransportleiding. Er is een risicoanalyse uitgevoerd, het plaatsgebonden risico van de buisleiding leidt niet tot een belemmering voor de planontwikkeling.

Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats in de vorm van de aanleg van een bomengroep, enkele solitaire bomen, een rij laanbomen en het herstel/aanplant van een hoogstamboomgaard.

Welstandsadvies

Op grond van het regionaal beleidskader voor functieverandering moet met een beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm van de functieverandering op de omgeving worden afgestemd. Om een onafhankelijk oordeel te krijgen is het plan voorgelegd aan welstand. De welstandscommissie heeft op 10 januari 2011 een positief advies gegeven.

3.1.5 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeentes Zutphen en Bronckhorst, een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld voor het buitengebied. Met deze visie willen de gemeenten zich zodanig voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van het landschap inzetten dat het landschap, de ecologie, duurzame economie, de culturele identiteit en de leefbaarheid in het gebied een stimulans krijgen.

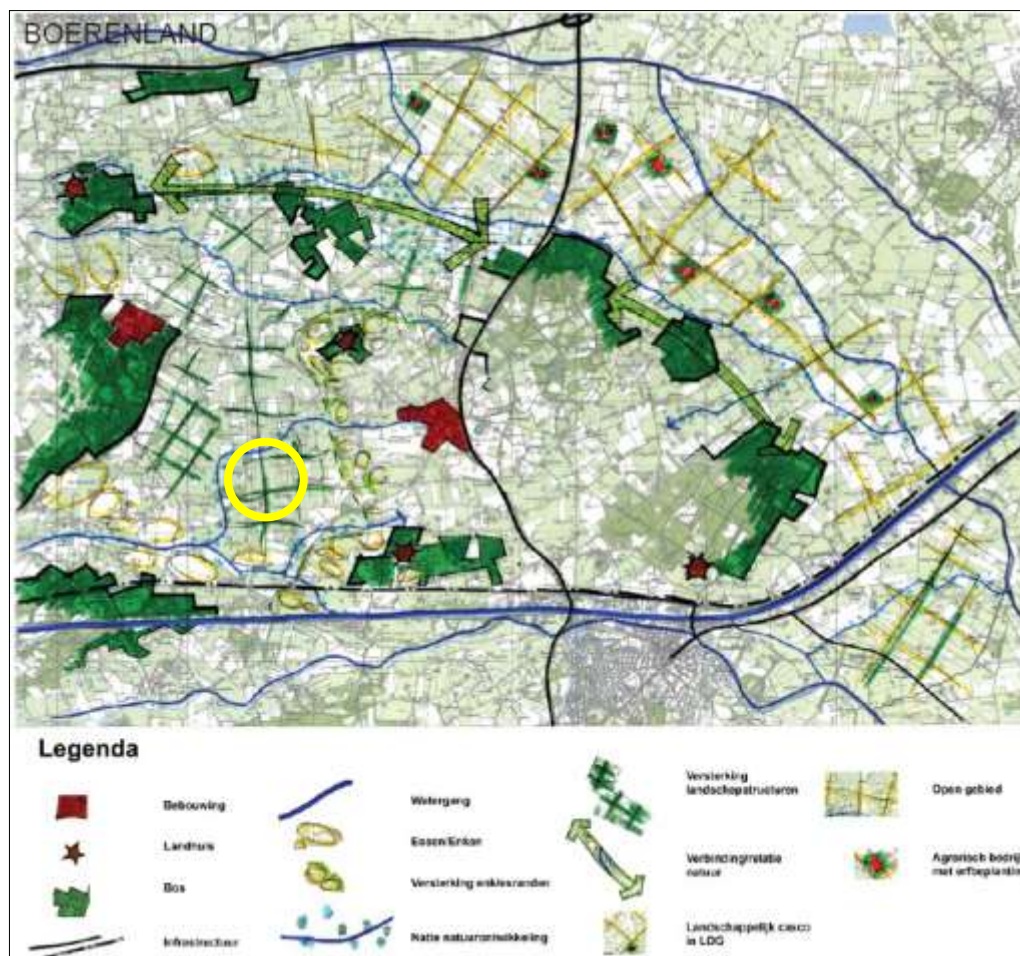
De gemeenten willen graag zien dat in dit landschap:

- de identiteit van de verschillende gebieden is versterkt en de samenhang daartussen hechter is;
- steden en dorpen via vloeiende overgangen op het buitengebied aansluiten;
- de landbouw een duidelijke, duurzame positie inneemt;
- er een blijvend draagvlak is voor een diversiteit aan andere activiteiten die tegelijkertijd bijdragen aan de mogelijkheden voor landschapsbouw.

Het plangebied bevindt zich in deelgebied 2: Boerenland. De landschapsontwikkeling staat in dit deelgebied in het teken van de landbouw. Het landschapsbeeld wordt gevormd door de landbouwactiviteiten. Het landbouwkundig georiënteerde rechtlijnige ontginningspatroon is drager van het landschap. De openheid van het gebied wordt hier gezien als kracht, de agrarische bebouwing als uiting van een sterke, moderne landbouw. Landschap moet hiervoor een passende onderlegger zijn en niet meer dan dat.

De volgende punten vormen de essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied:

- Handhaven openheid ontginningsgebieden;
- Stevig landschappelijk casco realiseren;
- Natte natuurontwikkeling langs beken.



Deelkaart Boerenland (bron: LOP)

Het plan

In dit plan wordt circa 953 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Het plan wordt landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen. Zo wordt aan de oostzijde van het erf in het verlengde van de bestaande singel een rij laanbomen aangeplant. Hiermee wordt de bestaande landschapsstructuur ter plaatse versterkt.

De sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in het buitengebied. Het plan past binnen het landschapsontwikkelingsplan.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

In het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

In juni 2013 is door Van der Poel Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de gronden binnen het plangebied¹. De conclusies uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn in deze paragraaf opgenomen.

Op basis van de historische gegevens wordt het onderzoeksgebied als onverdacht beschouwd. In het onderzoeksgebied is een bovengrondse tank aanwezig. De plek waar de tank staat is als een verdachte deellocatie beschouwd.

De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,9 m-mv opgebouwd uit zand. De bovenlaag (0-0,5 m-mv) is zwak humeus en plaatselijk roest en wortelhoudend. In de ondergrond is eveneens roest aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,4 m-mv.

Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen. Daarnaast is bij het opgeboorde materiaal ter plaatse van de tank gekeken naar een olie- water reactie, deze is niet waargenomen.

In de bovengrond (0-0,5 m-mv) overschrijdt het PAK-gehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. Uit de analyseresultaten van de grondwatermonsters die genomen zijn op 24 mei 2013 is gebleken dat de concentratie aan barium en koper de desbetreffende tussenwaarde overschrijdt. De concentraties aan lood, nikkel en zink overschrijden de desbetreffende streefwaarde. Naar aanleiding van de tussenwaarde overschrijding van barium en koper is een herbemonstering uitgevoerd op 12 juni 2013. Het genomen monster is enkel geanalyseerd op barium en koper.

Uit de analyseresultaten van dit grondwatermonster blijkt dat koper wederom de tussenwaarde overschrijdt. Barium is nu gemeten in een concentratie die de desbetreffende streefwaarde overschrijdt. De gemeten waarden voor de zuurgraad (pH) en de geleiding (EGV) kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig laag dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Er wordt in eerste instantie uitgegaan van

¹ Van der Poel Milieu B.V., juni 2013, Verkennend bodemonderzoek Katgershoek 16a, Laren, projectnr. 11305.153

een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie aan koper. Milieuhygiënisch zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

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

3.2.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Onderzoek

In het plan wordt één nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd in de vorm van een nieuw te bouwen woning.

De woning ligt op een ruime afstand (circa 210 m) van de dichtstbijzijnde weg, Katgershoek. Dit is een landelijke weg met weinig verkeer. Gelet op de afstand van de woning tot de weg en de verkeersintensiteit is geen geluidhinder te verwachten op de woning.

Conclusie

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

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan

luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

In dit plan wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool² uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging.

In het plangebied worden geen gevoelige functie beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

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

² <http://viewer2010.nsl-monitoring.nl/>

3.2.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In het plan wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel zijn van een veehouderij, of een voormalige veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd, gelden uitsluitend de minimaal aan te houden afstanden en niet de waarde voor de geurbelasting. Hetzelfde geldt voor een 'ruimte-voor-ruimte woning/geurgevoelig object' als beschreven in artikel 14, tweede lid van de Wgv.

In dit plan is sprake van de realisatie van één zogenaamde ruimte-voor-ruimte woning. Hiervoor geldt een minimale afstand van 50 m tussen de nieuwe woning en veehouderijen. In dit plan liggen de dichtstbijzijnde veehouderijen op ruime afstand van de nieuwe woning en buiten de zone van 50 m.

Conclusie

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

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

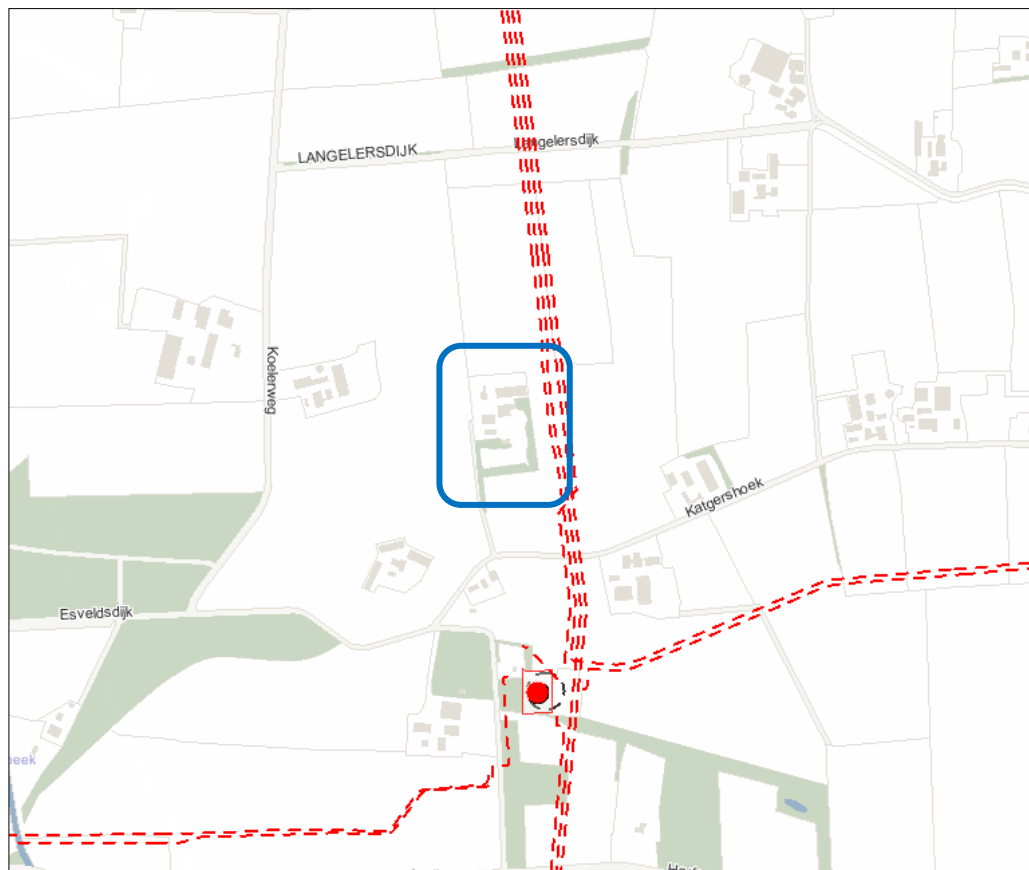
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen en gasleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van één nieuwe woning. Daarmee is sprake van de realisatie van één nieuw kwetsbare object. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

Stationaire bronnen

Op circa 300 m ten zuiden van het plangebied ligt aan de Harfsenseweg 4 een gasdrukregel- en meetstation. Deze inrichting is op basis van het activiteitenbesluit op de Risicokaart opgenomen. De 10^{-6} contour van deze inrichting bedraagt 25 m. Het plangebied ligt buiten deze contour.

Mobiele bronnen

Ten westen van het plangebied liggen op korte afstand (circa 25 meter) vier gasleidingen van de Gasunie. De plaatsgebonden risicocontour ligt op de leidingen. Het invloedsgebied van het groepsrisico voor deze leidingen liggen over het plangebied. De ontwikkeling in het plangebied zorgt voor een toename van het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen schrijft voor dat iedere toename van het groepsrisico verantwoord moet worden.

Door het projectbureau Externe Veiligheid van de Regio Stedendriehoek is in november 2010 een advies opgesteld over de realisatie van de woning ten opzichte van de vier gasleidingen³.

In een zone van 535 meter aan weerszijden van de buisleidingen, 500 meter ten noorden en 500 meter ten zuiden van het plangebied bevinden zich in totaal circa 31 woonadressen en 21 woonwerkadressen (populatiebestand groepsrisico). Hier bevinden zich in totaal circa 150 personen. Dit komt overeen met circa $((535 + 535) * 1000) / \text{ha}$ 1,4 personen per hectare. Deze lage personendichtheid in de omgeving van het plangebied in combinatie met de afwezigheid van een plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar leidt ertoe dat bij een berekening van het groepsrisico geen groepsrisico aanwezig zal blijken te zijn. Een berekening van het groepsrisico is derhalve achterwege gelaten.

Na realisatie van het plangebied zal er 1 woning extra binnen het invloedsgebied van de buisleiding bevinden. Dit komt overeen met een toename van circa 2,4 personen. Deze toename is marginaal. De afwezigheid van een groepsrisico leidt ertoe dat het groepsrisico ten gevolge van de geplande ontwikkeling niet zal toenemen. Derhalve is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Op grond van artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen dienen de volgende items nader uitgewerkt te worden in de planvorming:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- b de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Ad a

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van gemeente Lochem. De locatie is gelegen aan een doodlopende weg, waardoor bestrijding van een ramp kan worden bemoeilijkt, omdat de locatie niet van meerdere kanten benaderd kan worden. Verondersteld mag worden dat gezien het feit dat dergelijke situaties algemeen voorkomen

³ Regio Stedendriehoek, Projectbureau Externe Veiligheid, 10 november 2010, Advies EV inzake plan voor bouw woning aan de Katgershoek 16a te Laren (28350)

rond de planlocatie dat de bouw van een enkele woning niet zal leiden tot een knelpunt in de rampenbestrijding.

Ad b

Op de planlocatie wordt de bouw van een woning beoogd. Er is geen specifieke wens om verminderd zelfredzame personen te gaan huisvesten.

Conclusie

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

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

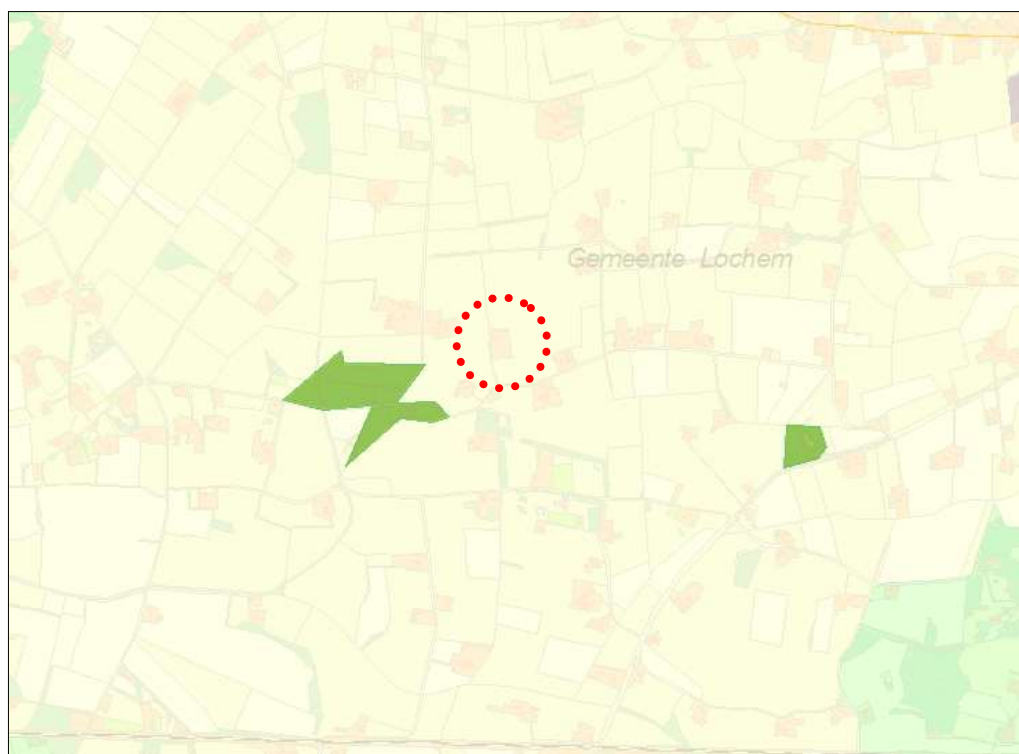
In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.



Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)

Het plangebied wordt op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de basisfunctie Landbouw. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

3.3.3 *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost 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.

3.3.4 *Situatie plangebied*

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	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
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee

	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Algemeen

Door de sloop van de bedrijfsbebouwing zal het bebouwd oppervlakte binnen het plangebied afnemen. Dit heeft een positief effect op waterhuishouding ter plaatse.

Riolering en Afvalwaterketen

De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande drukriool.

Wateroverlast

Hemelwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfiltreerd.

3.3.5 Conclusie

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

3.4 Archeologie

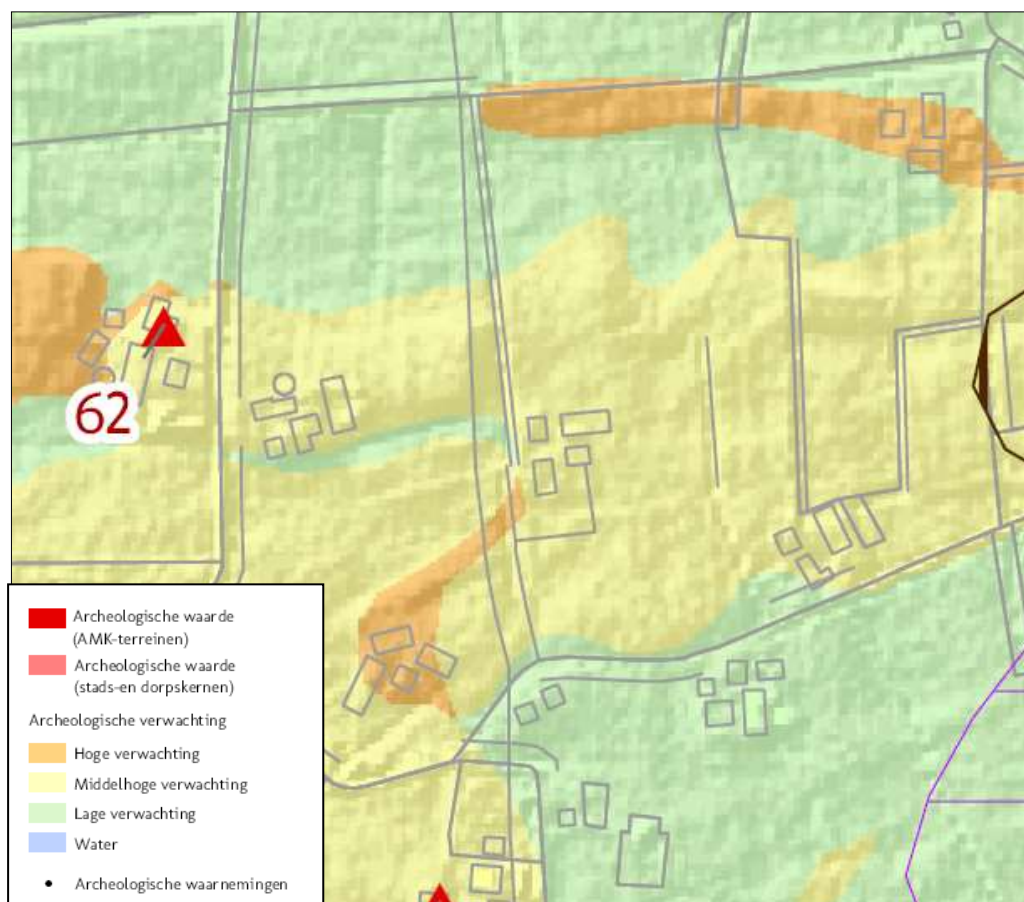
3.4.1 Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

3.4.2 Toetsing

Het archeologiebeleid van de gemeente Lochem is op 11 februari 2013 vastgesteld. Op basis van de bijbehorende archeologische waarden- en verwachtingenkaart blijkt dat de locatie van de nieuwe woning en het bijgebouw is aangeduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij ingrepen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 1.000 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De bodemingrepen als gevolg van de ontwikkeling zullen ruim kleiner (circa 225 m²) zijn dan 1.000 m², waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



Uitsnede gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied is het gemeentelijk archeologiebeleid in dit bestemmingsplan verwerkt. Op de verbeelding en in de regels, zijn de bij de verwachtingswaarden passende dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen. Op deze manier worden mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd tegen bodemingrepen in de toekomst.

3.4.3 Conclusie

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

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurreggeving.

3.5.2 Toetsing

Op 11 juli 2013 is door Hamabest een quick scan flora en fauna uitgevoerd binnen het plangebied⁴. Hieronder volgt de conclusie van dit rapport.

Op basis van de quick scan is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingrepen in het plangebied procedurele gevolgen zijn betreft de Flora- en faunawet en overige vigerende natuurwetgeving/-beleid.

Gebiedsbescherming

De locatie is niet gelegen in of nabij (binnen een straal van 1.000 meter) de Ecologische Hoofdstructuur of een Natura2000-gebied.

Soortenbescherming

Vogels

De opstallen en de te rooien groenstructuren (kunnen) worden gebruikt door diverse algemeen voorkomende soorten (geen jaarrond beschermd nest) als broedlocatie.

De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen plaats te vinden. Indien het niet mogelijk is om voor of na het broedseizoen de werkzaamheden uit te voeren, dient voorkomen te worden dat exemplaren er gaan broeden.

In de noordelijke stal zijn sporen van de steenuil aangetroffen. De stal wordt gezien het ontbreken van verse sporen en geschikte (waargenomen) broedplekken in de stal waarschijnlijk als roestplaats gebruikt. De nestlocatie bevindt zich volgens de eigenaar bij een buurman.

Er dienen mitigerende maatregelen genomen te worden om het verlies van de roestplek te compenseren. Voordat de stal gesloopt wordt dienen er twee nestkasten, op de juiste wijze, opgehangen te worden.

PM: in verband met de Steenuil dient een mitigatieplan te worden opgesteld en ontheffing worden aangevraagd.

Overige soorten

Er zijn verder geen standplaatsen of vaste verblijfplaatsen/ nesten van (streng en strikt) beschermde (wilde) plant- of diersoorten aangetroffen binnen het plangebied.

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn, mits er aan de genoemde voorwaarde wordt voldaan.

Ten aanzien van de ingrepen is nog een algemeen geldende voorwaarde vanuit de Flora- en faunawet van toepassing. Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving. De

⁴ Hamabest BV, 11 juli 2013, Quickscan flora en fauna Katgershoek 16A te Laren (Gld), rapportnr. R13.239-JMW-F01

sloop van de opstallen en het rooien van de groenstructuren dient daarom bij voorkeur in september- oktober te gebeuren.

3.5.3 Conclusie

PM

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

De nieuwe woning wordt via de bestaande erfontsluitingsweg ontsloten op de Katgershoek/Esveldsdijk. De realisatie van de nieuwe woning zal leiden tot een verkeers-aantrekkende werking. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Katgershoek/Esveldsdijk en omliggende wegen.

3.6.2 Parkeren

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling.

3.6.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee niet in het geding.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In voorliggend plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen - Fab' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5', 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waarde - Archeologie 7'.

Wonen

De bestaande twee woningen Katgershoek 16 en 16a zijn bestemd als 'Wonen'. Uitsluitend de bestaande woningen zijn toegestaan.

De goothoogte van een woning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. In het geval dat de bestaande woningen een grotere goot- en/of bouwhoogte hebben, dan is deze grotere bestaande goot- en/of bouwhoogte ook toegestaan.

Naast woningen zijn ook bijgebouwen toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bijgebouwen zijn in de regels opgenomen. Voor het bijgebouw bij de woning Katgershoek 16a geldt dat deze binnen de bestemming 'Wonen - Fab' wordt gerealiseerd. Dit bijgebouw wordt gerealiseerd in de vorm van een gezamenlijk bijgebouw.

Wonen - Fab

De nieuw te bouwen woning is bestemd als 'Wonen - Fab'. De gronden binnen deze bestemming is bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing. Binnen deze bestemming is één woning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'.

De inhoud van de woning mag niet groter zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 meter.

Naast de woning mogen er ook (aanpandige) bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van deze bouwwerken ten behoeve van de nieuw te bouwen woning mag niet groter zijn dan 75 m². De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter. De maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter.

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Deze bepaling regelt dat de woning uitsluitend mag worden bewoond, indien binnen twee jaar de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

Waarde - Archeologie 5, 6 en 7

De voor Waarde - Archeologie 5, 6 en 7 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen ('Wonen' en 'Wonen-Fab'), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemmingen Waarde - Archeologie 5, 6 en 7 voorrang hebben op de andere daar voorkomende bestemmingen.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 oktober 2013 tot en met 27 november 2013 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.