

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
LANGELERSDIJK 6 LAREN
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.398
IDnr. : NL.IMRO.0262.buLangelersdijk6La-BP41
Datum : februari 2021
Versie : 2
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 12 april 2021/ Besl.Nr. 2019-150830

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER.....	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.2	NIEUWE SITUATIE	9
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	13
3	BELEIDSKADER	15
3.1	INLEIDING.....	15
3.2	RIJKSBELEID	15
3.3	PROVINCIAAL BELEID	16
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	23
4.1	INLEIDING.....	23
4.2	GELUID	23
4.3	LUCHTKWALITEIT	24
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	25
4.5	GEUR	26
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	28
4.7	BODEM	32
4.8	WATER	33
4.9	ECOLOGIE.....	36
4.10	ARCHEOLOGIE	39
4.11	CULTUURHISTORIE	40
4.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	43
5	JURIDISCHE ASPECTEN	45
5.1	INLEIDING.....	45
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	46
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	46
6	UITVOERBAARHEID	51
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	51
BIJLAGE 1	VOORADVIES GEUR VEEHOUDERIJ	
BIJLAGE 2	GROEPSRISICO VERANTWOORDING (OMGEVINGSDIENST ACHTERHOEK) EN ADVIES VNOG	
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEM- EN ASBEST ONDERZOEK, NADER ASBESTONDERZOEK EN VERKENNENDE FASE 2	
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA FAUNA	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

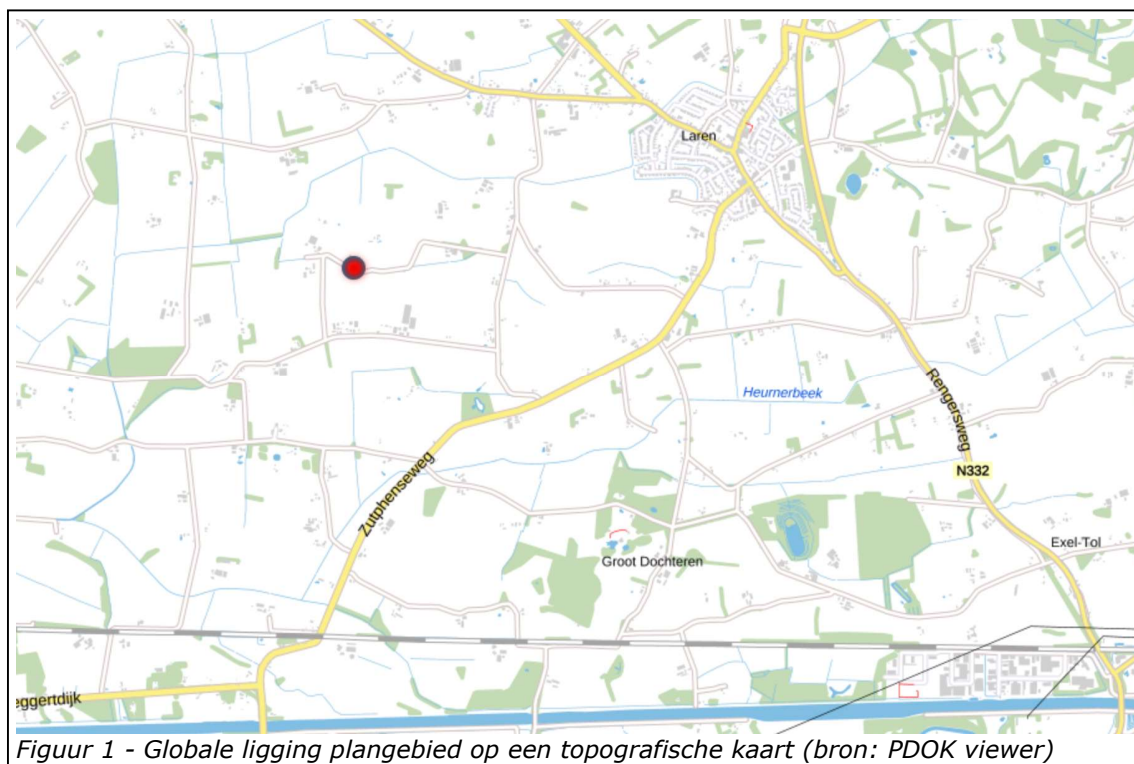
Op het agrarisch bouwperceel aan de Langelersdijk 6, gelegen in het buitengebied van de gemeente, zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten sinds een aantal maanden beëindigd. De huidige eigenaar van het perceel, tevens initiatiefnemer, is voornemens om op basis van het gemeentelijke FAB-beleid (Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem) de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en daarvoor in de plaats één nieuwe vrijstaande woning (inclusief bijgebouw) en een gezamenlijk bijgebouw (t.b.v. de bestaande bedrijfswoningen) op te richten.

Ook is het de bedoeling om de twee bestaande bedrijfswoningen op het terrein (nr. 6 en nr. 6a) te voorzien van een (burger)woonbestemming. De mogelijkheid tot voeropslag aan de overkant van het weg zal worden geschrapt.

Bij de herinrichting van dit terrein is een gezamenlijk nieuw erf beoogd en zal het geheel ook landschappelijk worden ingepast.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt het gebruik van het perceel Langelersdijk 6/6a voor burgerbewoning niet mogelijk. Ook laten de bouwregels de bouw van een nieuwe woning niet zonder meer toe.

Om het gebruik voor wonen mogelijk te maken, met in totaal 3 woningen op het perceel, is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Langelersdijk 6 Laren' dient hiertoe.



Figuur 1 - Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOK viewer)

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, zuidwestelijk van de kern Laren.

Het gaat om de percelen aan de Langelersdijk 6/6a, kadastral bekend als: Gemeente Laren Gld., Sectie E, nummers 3329 en 3379, inclusief de gronden bestemd voor voeropslag aan de overkant van de weg.

Het plangebied is daarmee bijna, gezamenlijk 14.000 m² groot.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven. De begrenzing is afgestemd op een combinatie van grenzen uit het vigerende bestemmingsplan, de kadastrale grenzen en het inrichtingsplan dat specifiek voor deze ontwikkeling is opgesteld.





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

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' met een aanduiding 'intensieve veehouderij' als ook de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- voeropslag' als bedoeld in artikel 3 van de regels. De gronden zijn daarmee bestemd voor een intensief agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen, als ook de mogelijkheid voor voeropslag op de aangeduide gronden. De gebouwen, onderverdeeld in de agrarische bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen, zijn binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan. Het bestaande aantal bedrijfswoningen is maatgevend. Specifiek voor het plangebied gaat het daarbij om twee bedrijfswoningen, gelegen op Langelersdijk 6 en Langelersdijk 6a.

Verder zijn er vier gebiedsaanduidingen van toepassing op het plangebied, te weten:

1. 'overige zone - landschapstype kleinschalig kampenlandschap';
2. 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
3. 'vrijwaringszone – laagvliegroue voor straaljagers'.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling de landschaps- en natuurwaarden. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de ter plaatse geldende karakteristieken.

Ter plaatse van de reconstructiewetzone gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Binnen de aanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers' geldt een laagvliegroute voor straaljagers en is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 7' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge danwel lage 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 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch' hebben. Op gronden met deze bestemming is het gebruik voor burgerwonen niet mogelijk. Dit betreft immers geen agrarisch, danwel is niet gelieerd aan het agrarisch gebruik. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van het perceel Langelersdijk 6/6a te Lochem voor meerdere woonfuncties (in totaal 3 woningen) mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

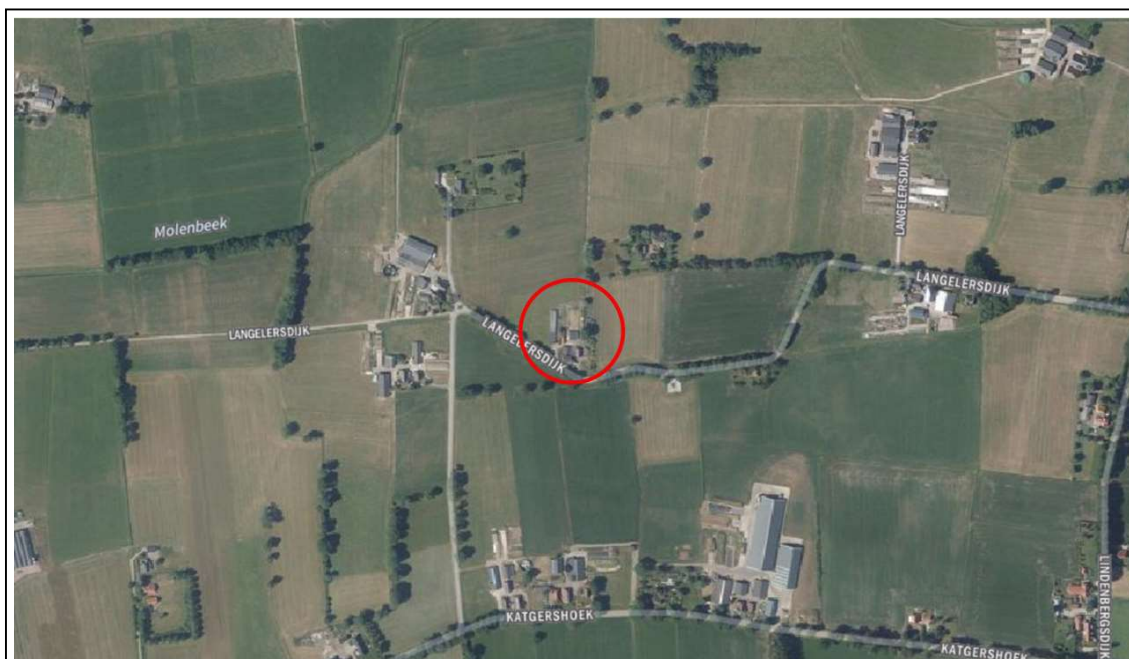
Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Omgeving

Het erf is gelegen aan de Langelersdijk 6/6a in het buitengebied van de gemeente Lochem, zuidwestelijk van de kern Laren en ten zuiden (op ca. 450 meter) van de waterloop Molenbeek.

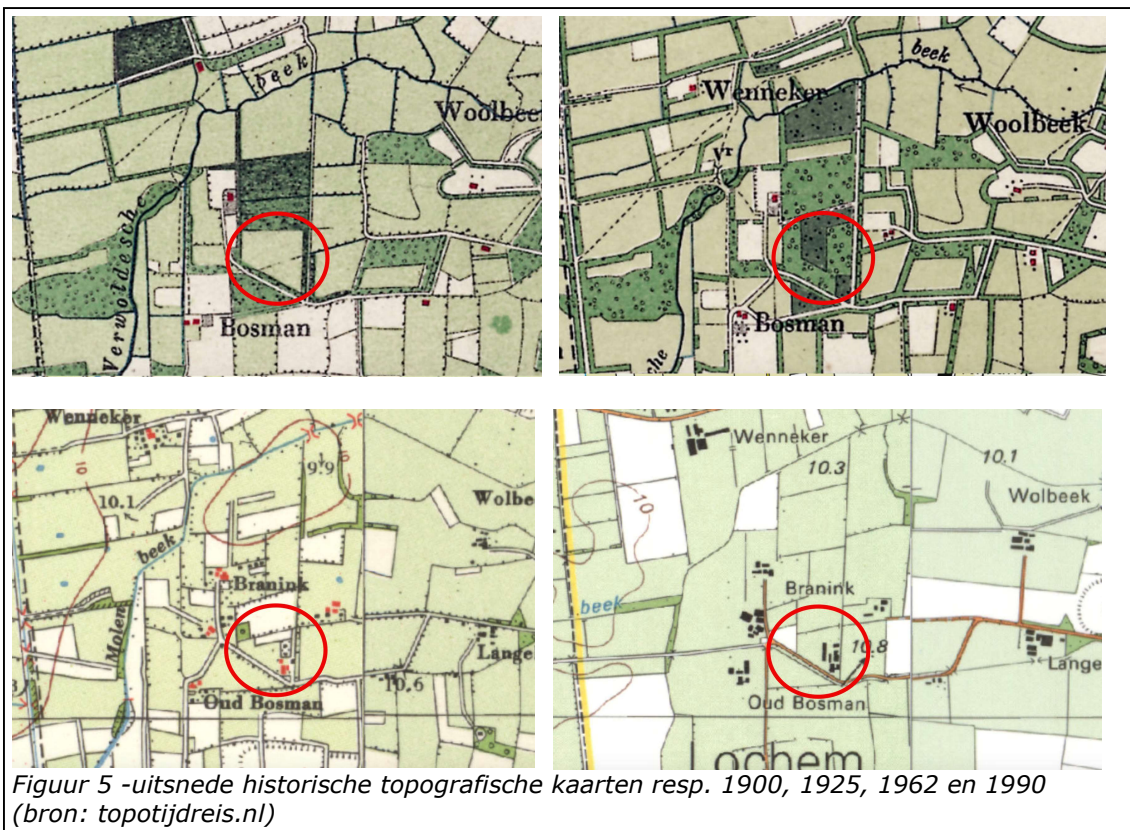


Figuur 4 – luchtfoto bestaande situatie van het perceel Langelersdijk 6 en directe omgeving (bron: PDOK)

Het plangebied is gesitueerd in een overgangsgebied van beekdallandschap (met als kenmerk openheid en hoogteverschillen) in het noordoosten naar het essenlandschap in het zuidenwesten.

In het geldende bestemmingsplan is dit landschap getypeerd als zijnde een 'kleinschalig kampenlandschap' bestaande uit essen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, grillige wegenstructuur met beplanting en open essen en enken.

Op bijgaande historische kaarten is de ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving te herleiden. De wijziging van het landschap als gevolg van het in cultuur brengen ten behoeve van de landbouw is duidelijk zichtbaar. De contouren van het plangebied zijn echter wel zichtbaar gebleven.

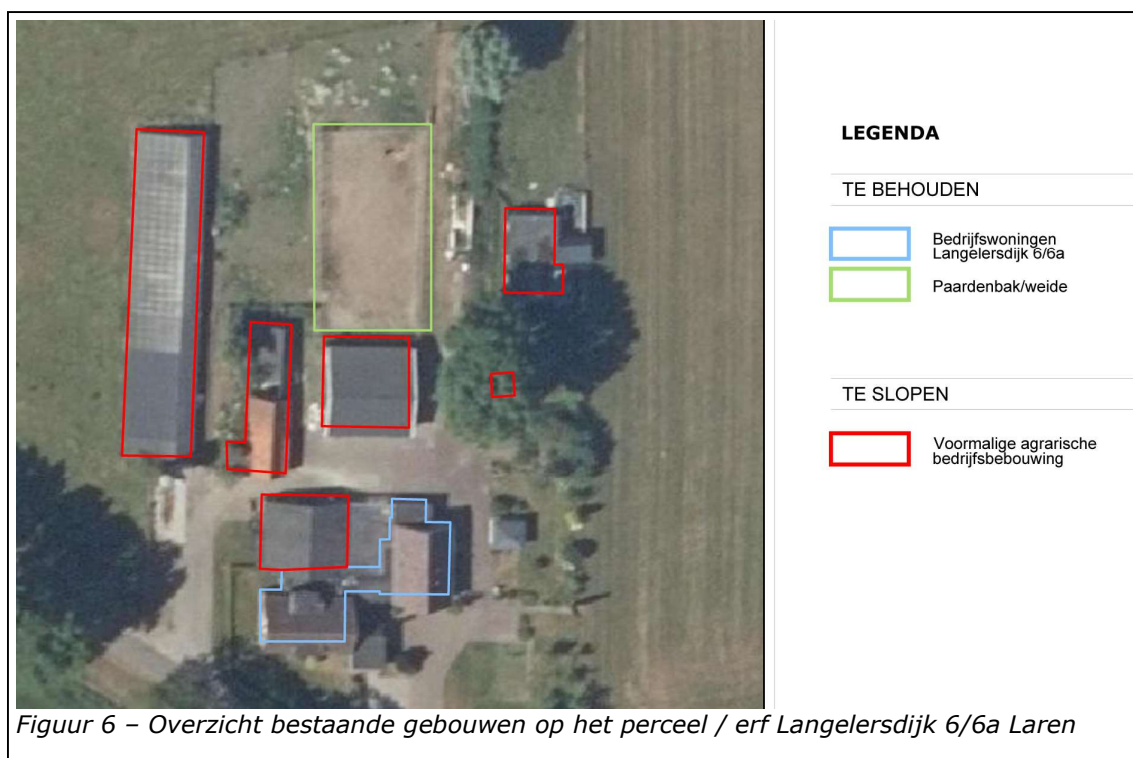


2.1.2 Bebouwing en het erf

Op het perceel Langelersdijk 6/6a was een intensieve veehouderij (varkens) gevestigd. Deze is relatief recent gestopt met de bedrijvigheid. Bijna alle gebouwen gerelateerd aan de veehouderij zijn er daarom nog aanwezig. Uitzondering is een stal die al een aantal jaren geleden is afgebrand. De diverse gebouwen en bouwwerken op het perceel aanwezig refereren aan dit voormalige agrarische gebruik.

Het betreft twee bedrijfswoningen Langelersdijk 6 (ca. 90m²) en 6a (ca.110m²) die met een tussengebouw verbonden zijn. Eveneens is er een aangebouwde schuur met een grondoppervlak van ca. 150m². De bedrijfswoningen zijn samen met het bedrijf in de jaren 50 van het vorige eeuw opgericht. Ten noorden van de woningen zijn een aantal kleinere bedrijfsgebouwen en de grote varkensstal aanwezig. In een kleiner stal worden nog enkele paarden gehouden. Ten noorden van dit gebouw is er een paardenbak/paardenweide.

Alle (agrarische) opstallen hebben samen een oppervlak van 905m². Zoals eerder al vermeld is er een stalgebouw van ca.105m² een aantal jaren geleden afgebrand. In bijgaande figuur 6 is dit in beeld gebracht.



De gronden tussen de gebouwen zijn voor een groot deel verhard en hoofzakelijk in gebruik voor logistiek.

Het erf wordt vanaf de Langelersdijk met 2 toegangswegen ontsloten, een aan de oostkant en een aan de westkant van de bebouwing. Aan de oostkant van het erf zijn er nog relictten van het voormalige groenstructuur in het gebied aanwezig. Deze bomen vormen het enige (grote) groen op het erf.

De Langelersdijk zelf, een weg in het buitengebied van Lochem waar ter plaatse een maximumsnelheid geldt van 60 km/u, functioneert daarbij uitsluitend als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen en bedrijven en kent daarmee geen hoge verkeersfunctie.

De overige gronden in het plangebied, alsook in de directe omgeving daarvan, zijn in gebruik als landbouwgrond.

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



Figuur 7 – foto perceel Langelersdijk 6/6a, gezien vanaf de Langelersdijk, met aan de linkerzijde een van de toegangswegen naar het perceel (bron: Inrichtingsplan, het Ruiterpad)



Figuur 8 – foto perceel Langelersdijk 6/6a vanaf de achterkant en vanaf de weg richting varkensschuur, (bron: EcoTierra FFQuickscan)

2.2 NIEUWE SITUATIE

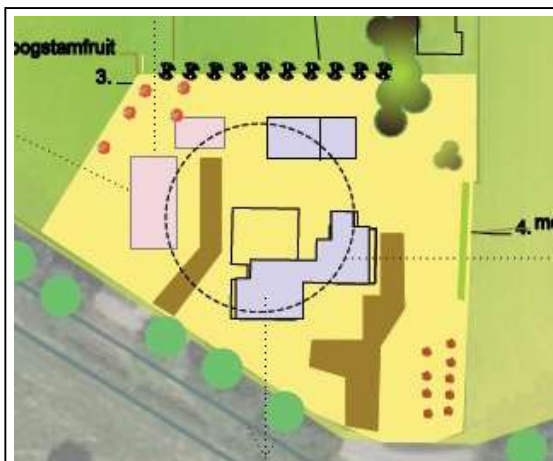
2.2.1 Het initiatief

De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Langelersdijk 6 te Laren zijn inmiddels enkele maanden beëindigd.

De huidige eigenaar van het perceel, tevens initiatiefnemer, heeft een plan opgesteld om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. In ruil daarvoor zal één nieuwe burgerwoning (incl. bijgebouw) worden gebouwd. Ook is het de bedoeling om de twee bestaande bedrijfswoningen op het terrein (nr. 6 en nr.6a) te voorzien van een (burger)woonbestemming en een gezamenlijk bijgebouw van 125m² voor nummer 6 en 6a op te richten.

Bij de totale herinrichting van dit terrein is een gezamenlijk nieuw erf beoogd en zal het geheel ook landschappelijk worden ingepast. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.

Op het perceel is dus een functieverandering beoogd van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen. Doordat de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de verstening per saldo fors afneemt, de landschappelijke inpassing ervoor zorgt dat er nieuwe landschapselementen worden toegevoegd, leidt het plan tot een ruimtelijk kwaliteitsimpuls.



Figuur 9 – Erfinrichtingsplan perceel Langelersdijk (bron: Het Ruiterspad)

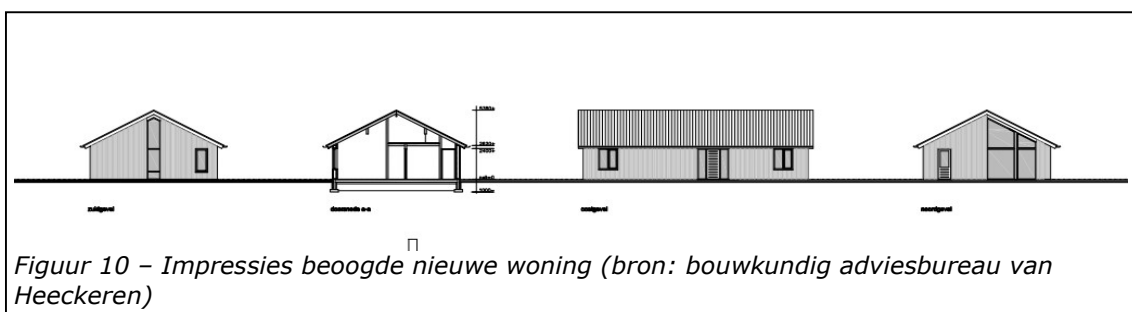
2.2.2 Bebouwing en gebruik

In de nieuwe situatie worden binnen het totale plangebied in totaal drie burgerwoningen voorzien.

Nieuwe woning (FAB) met bijgebouw

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (de varkensstal en diverse kleinere gebouwen) met een gezamenlijke oppervlakte van 905m² wordt gesloopt.

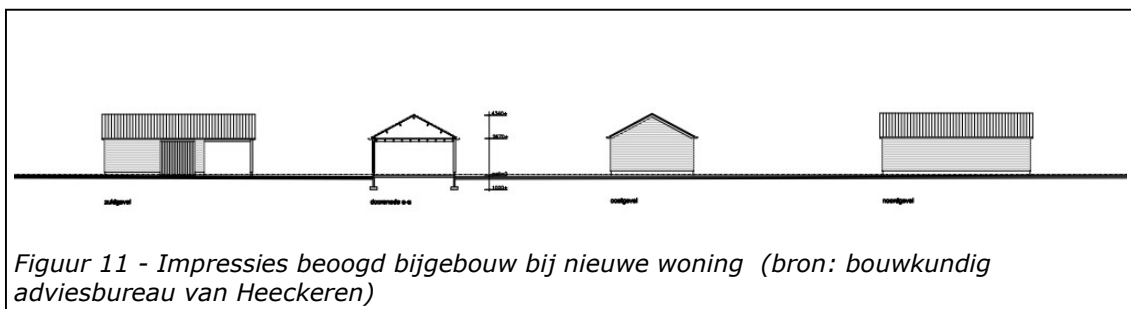
De nieuwe vrijstaande woning van ca. 150m² grondoppervlak wordt ten noordwesten van de bestaande woningen, in lijn met de huidige varkensstal opgericht. Bij deze woning is ook een vrijstaand berging van 57m² voorzien. Door deze woning (en bijgebouw) zodanig te situeren, blijven de huidige zichtlijnen naar de omgeving grotendeels gehandhaafd. Voor de bestaande woningen blijft het uitzicht vooral gericht om het zuiden en oosten, de nieuwe woning heeft zichtlijnen in noordwestelijke richting naar de Molenbeek.



Figuur 10 – Impressies beoogde nieuwe woning (bron: bouwkundig adviesbureau van Heeckeren)

De kleinste afstand tussen de nieuw te bouwen vrijstaande woning en de bestaande woningen is in de voorliggende plannen circa 12 meter. Wat betreft de materialen en de maatvoering (een bouwlaag met kap) refereert de nieuwe woning aan agrarische bebouwing. De gevels worden in hout uitgevoerd, het dak met donkere keramische pannen. Door het uiterlijk van de nieuwe bebouwing en door de woningen en bijgebouwen te clusteren, wordt met de één erfgedachte rekening gehouden. Alle gebouwen liggen om een denkbeeldig middelpunt gegroepeerd.

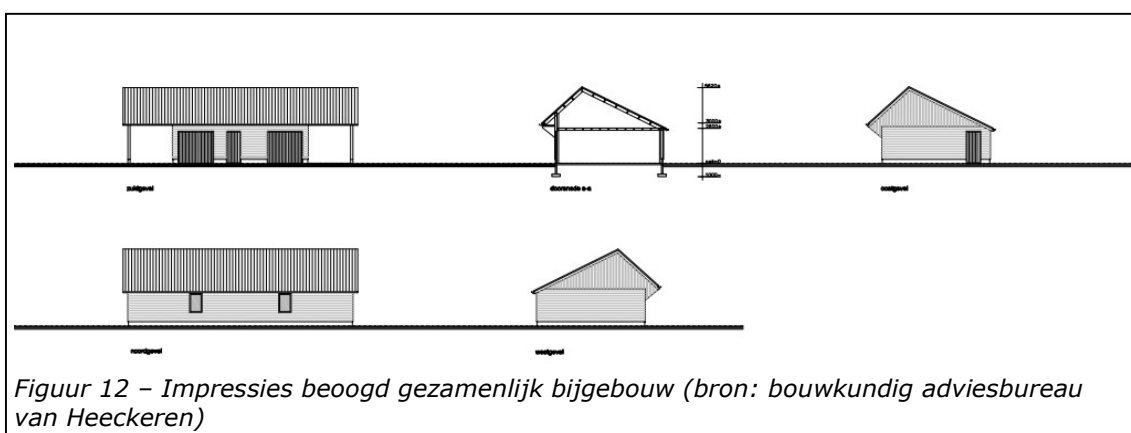
Bijgaande schetsontwerpen geven een beeld van de beoogde nieuwe bebouwing.



Gezamenlijk nieuw bijgebouw

De huidige woningen op nummer 6 en 6a blijven gehandhaafd. Het betreft twee 'vrijstaande' woningen uit gebakken materiaal, die met een tussengebouw aan elkaar gekoppeld zijn. In de bestaande situatie is er ook een oude stal met de woningen verbonden. Deze dient nu als bijgebouw en wordt straks gesloopt.

Er wordt een gezamenlijk nieuw bijgebouw van 126m² opgericht ter plaatse van de huidige paardenstal. Hiervan wordt 75m² toebedeeld aan nummer 6 en 51m² aan nummer 6a. De reden hiervoor is dat bij nummer 6a al een aangebouwde garage van 15m² aanwezig is, die gehandhaafd blijft. De vormgeving en het materiaal van de nieuwe schuur doet denken aan een kapschuur, echter, het gebouw is meer dan de helft 'dicht'. Alleen ter hoogte van de carports is de gevel open.



2.2.3 Verkeer en parkeren

Het erf wordt zodanig ingericht dat de nieuw te bouwen woningen en bijgebouwen worden ontsloten op de tweede in- en uitrit van het perceel. Dat heeft vooral te maken met de situering van ingangen van de bestaande bedrijfswoningen. Een ontsluiting via de westelijke in- en uitrit zal hier niet logisch zijn. Daarmee heeft het erf de bestaande twee ontsluitingswegen ook in toekomst nodig.

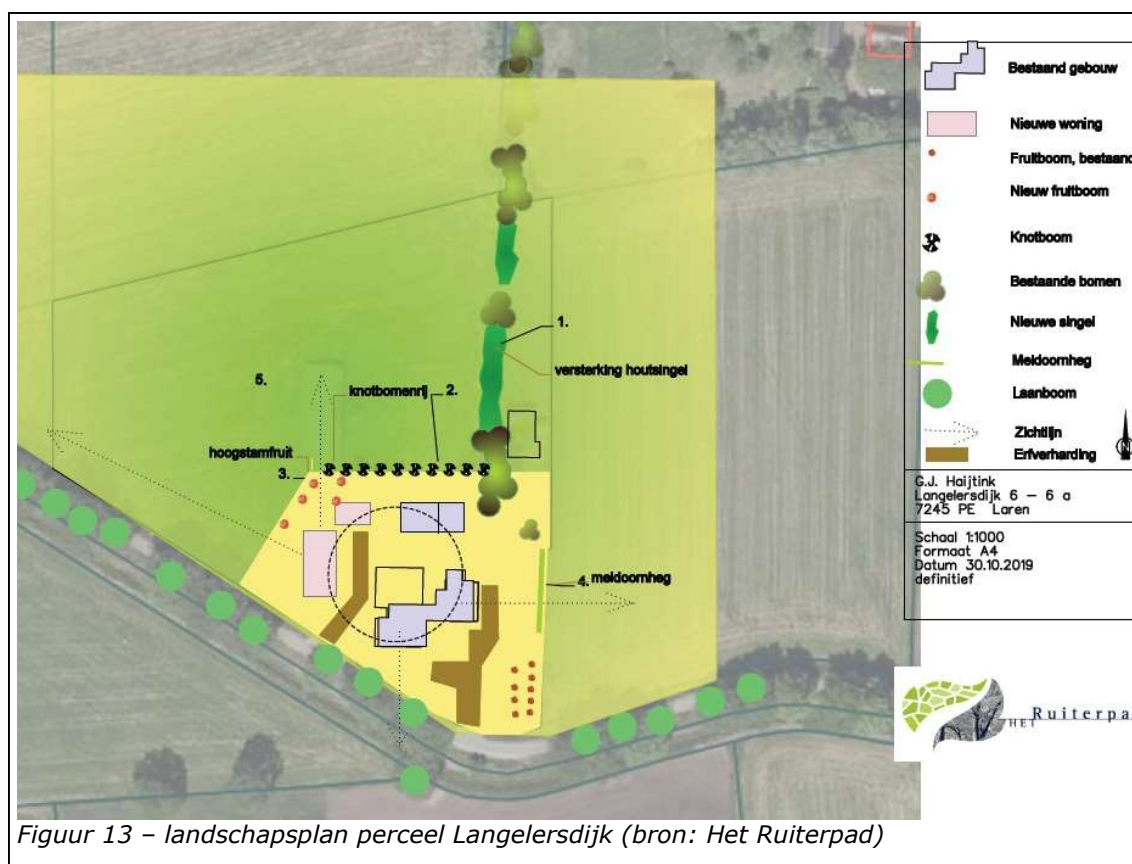
Verder is er voldoende ruimte op 'eigen terrein' aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de in totaal drie woningen (in dit kader wordt ook verwezen naar figuur 11 en 12). Op basis van de recent vastgestelde gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' dient er voor de woningen uitgegaan te worden van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Er worden 3 nieuwe stelplekken binnen de nieuwe

bijgebouwen gerealiseerd en er bestaat al een garage bij nr. 6a alsook een carport bij nr. 6. Bovendien zijn ter hoogte van de twee in- en uitritten ook voldoende mogelijkheden aanwezig om op 'eigen terrein' te parkeren.

De verkeersaantrekkende werking van de 'extra' woningen is zeer beperkt. Op basis van de zogenaamde CROW-richtlijnen wordt uitgegaan van maximaal 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersafwikkeling kan zonder problemen op de Langelersdijk plaatsvinden en zal probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld. Daarbij wordt opgemerkt dat het voormalige agrarisch bedrijf op deze locatie ook al voor de nodige verkeersbewegingen zorgde.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Bij de herinrichting van het erf is uitgegaan van de gebiedseigen landschapselementen en karakteristieken. Het erf- en perceelgroen dient een groene massa te creëren op het erf waaraan de nieuwe bebouwing kan worden opgehangen en welke het erf verbindt met het omliggende landschap. Het historisch patroon groenelementen langs de perceelsgrenzen wordt gerespecteerd c.q. versterkt (houtsingel).



Bij de uitwerking van de plannen wordt ingezet op de volgende aspecten.

- De aanwezige restanten van de historische erfrandbeplanting aan de oostelijke kant wordt aangevuld zodat er uiteindelijk een houtsingel met 500m² ontstaat. Hiervoor worden inheemse struiken (meidoorn, Gelderse roos, lijsterbes en hazelaar) als ook enkele haagbeuken gebruikt.

- Aan de oostzijde van de bestaande woningen staan al enkele oude hoogstamfruitbomen. Deze blijven behouden. Ten noordwesten van de nieuwe woning worden er 5 nieuwe hoogstamfruitbomen aangeplant
- De huidige coniferenaanplant aan de oostkant van nr. 6a wordt vervangen door een ca. 1m hoog meidoornhaag
- Op de noordelijke erfgrens komt er een knotwilgenrij van 110 meter
- het omliggende grasland zal extensief beheerd en verder verschaald worden om zo een grotere soorten veelvoud te bereiken

Het bovenstaande leidt ertoe dat de natuur- en belevingswaarden verbeterd worden. Door het (gedeeltelijke) terugbrengen van de historische structuur en het toevoegen van streekeigen landschapselementen zoals hoogstam fruitbomen en meidoornhaag wordt het landschapstype ter plekke versterkt.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied wordt in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch' en 'Wonen-FAB'.

De bestemming 'Wonen-FAB' komt in de plaats van een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch' en ligt over een gedeelte van het perceel dat voorheen vooral als agrarisch bouwvlak aangeduid was en na de beoogde herinrichting als erf behorend bij de drie woningen in gebruik zal worden.

Binnen de bestemming 'Wonen-FAB' zijn de voormalige bedrijfswoningen (Langelersdijk 6 en 6a) aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – bestaand', vergezeld met een aanduiding voor het maximaal aantal woningen. In dit geval 2. Bij deze twee woningen mag één gezamenlijk bijgebouw van maximaal 125 m² gebouwd worden, maar deze dient wel binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- bijgebouwen bestaande woning' opgericht te worden. De maximale goothoogte is daarbij gesteld op 3 meter en maximale bouwhoogte op 6 meter.

Voor de nieuwe 'FAB-woning' is de aanduiding 'vrijstaand' op de verbeelding opgenomen. Hier is één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter.

Ook bij deze woning mag één bijgebouw van maximaal 75 m² gebouwd worden, welke binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw nieuwe woning' opgericht te worden. De maximale goot- en bouwhoogte is daarbij eveneens gesteld op respectievelijk 3 meter en 6 meter.

De gronden rondom het nieuwe het erf behouden de bestemming 'Agrarisch'. Door de herbestemming verdwijnt het volledige agrarisch bouwvlak en is de beoogde landschappelijke inpassing zonder meer toegestaan.

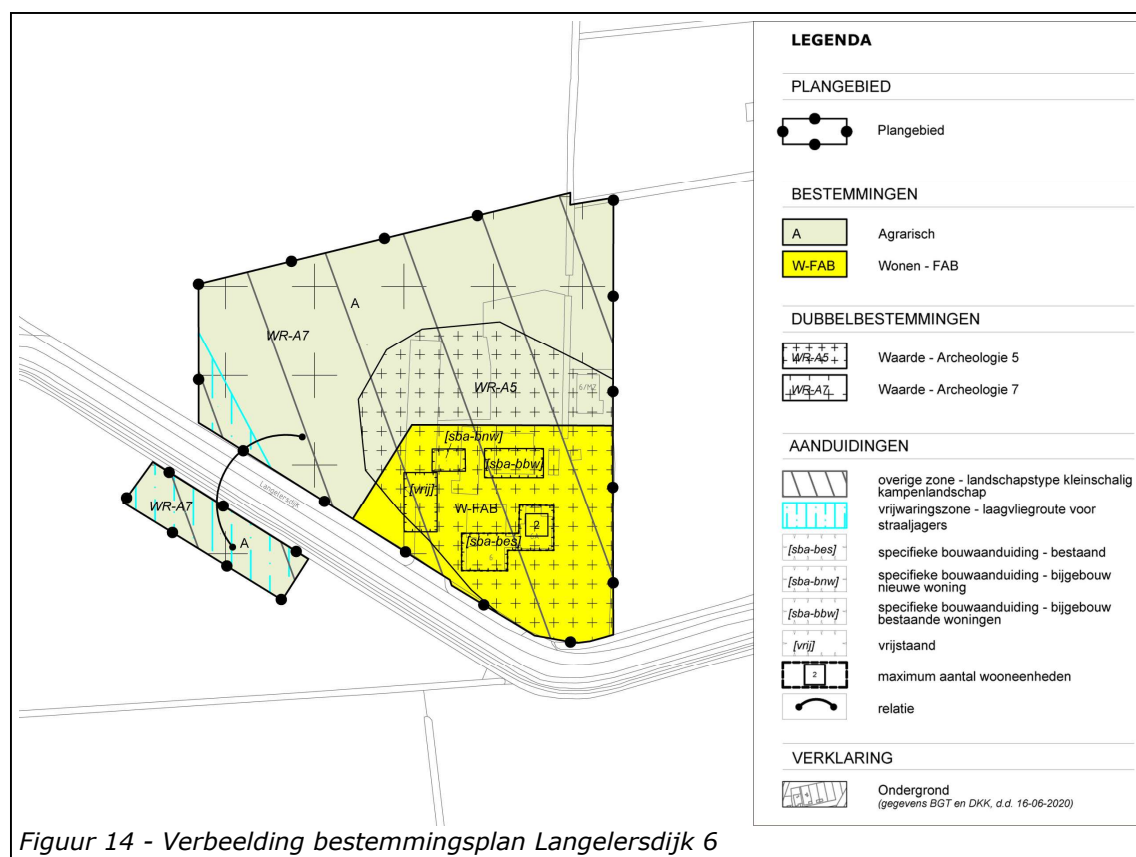
Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de nieuw te bouwen vrijstaande woning uitsluitend mag worden bewoond, indien binnen 12 maanden na ingebruikname van de woning ook de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Bij het niet aanleggen of verwijderen van de inpassing kan daardoor handhavend worden opgetreden.

Verder zijn voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5' en '7' van toepassing. Deze zijn qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting).

Tot slot is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' en 'vrijwaringszone – laagvliegrouete voor straaljagers' opgenomen, afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De overige geldende gebiedsaanduiding uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', de 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', is *niet* in het voorliggende bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding vooral betrekking heeft op reguleringen bij agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat er geen agrarisch bouwvlak in het plangebied meer voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

In figuur 14 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

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

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De kaders van het 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

Met de beoogde functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Langelersdijk 6/6a te Laren, waarbij een deel van de gronden met een agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming (en de oppervlakte aan

bebouwing op het perceel niet toeneemt), zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Ook de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, ondanks het feit dat er vanuit planologisch oogpunt op het perceel een woning wordt toegevoegd (de bouw van een nieuwe vrijstaande woning). Uit vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

3.2.2 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

Het plangebied ligt niet de invloedssfeer van één van bovengenoemde nationale belangen. Voorliggend bestemmingsplan is niet strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 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.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet.

De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de 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.

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

Hoewel het plangebied in het buitengebied van de gemeente Lochem ligt, en daarmee geen deel uitmaakt van een stad/ of dorp, draagt het voorliggende plan (functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met vervangende nieuwbouw) wel bij aan de vitaliteit van het platteland.

Voor de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 van deze plantoelichting.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 ook het 'Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld. Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de 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

In relatie tot het voorliggende plan, de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij een nieuwe woning wordt gebouwd in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de voormalige bedrijfswoningen in gebruik worden genomen voor burgerwonen, zijn in de Omgevingsverordening geen specifieke regels zijn opgenomen.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

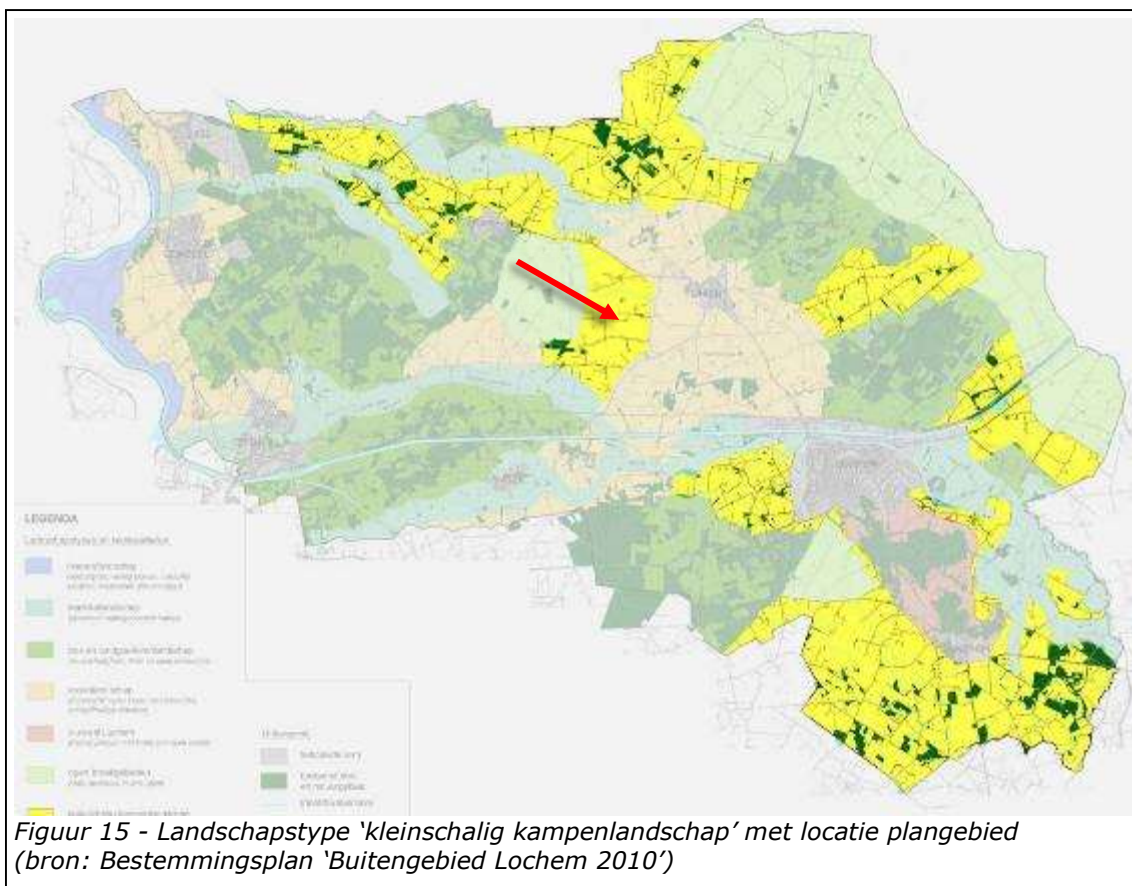
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

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 'kleinschalig kampenlandschap' (zie figuur 15). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van dit type landschap weergegeven.



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Kleinschalig landschap	Houtwallen en hakhoutbosjes
	Microreliëf: eenmansessen en steilranden	Perceelrandbeplanting in patronen
	Houtwallen en hakhoutbosjes	Kamerstructuur
	Grillige wegenstructuur met beplanting	Wegbeplanting
	Vaak verweven met beekdalen	
Bebouwing	Hallehuis en afgeleide hallehuizen (T-boerderijen, Krukhuisen)	Materialen: afstemming op omgeving
	Verspreide bebouwing	Bij voorkeur traditionele dakvormen en materialen
	Jonge en grote boerderijen	
Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Handhaven, versterken traditionele erfbeplanting
	Bomen: eik, beuk, kastanje, linde	
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	
	Boomgaard voor of naast voorhuis	

Tabel 1 - Kenmerken van het landschapstype 'kleinschalig kampenlandschap' (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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

Relatie met het plangebied

De voorgenomen functieverandering van het voormalige agrarische bedrijf aan de Langelersdijk 6 naar wonen past binnen dit landschapsbeleid: er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het kampenlandschap. Door het slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen en de nieuwe woning zodanig te situeren in het oostelijk deel van het perceel, blijft het karakter van een erf behouden. Het is gericht op functioneel gebruik, kenmerkend voor het kampenlandschap. Bovendien is als onderdeel van het initiatief is een beplantingsplan opgesteld, gekoppeld aan het erfinrichtingsplan, waarmee is aangegeven dat diverse gebiedseigen landschapselementen worden toegevoegd. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.4 van deze plantoelichting en bijlage 3 van de regels.

3.4.2 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

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

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

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

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

Ook wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden en uitgangspunten. De belangrijkste worden hieronder opgesomd.

- Om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen dient minimaal 1.000 m² aan vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing gesloopt te worden;
- Vanaf 1.000 m² vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing ontstaat één bouwrecht.
- Bij nieuwbouw van woningen geldt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Om aansluiting te behouden bij het overgrote deel van de bestaande bebouwde omgeving in het buitengebied dient er in principe in één bouwlaag met kap te worden gebouwd.
- Voor de nieuw te bouwen woning (bouwrecht) geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor het hoofdgebouw.
- Bij nieuwbouw van bijgebouwen geldt als uitgangspunt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Hiermee is het bijgebouw architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Om te voorkomen dat teveel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht heeft de gemeente Lochem bepaald dat bij een nieuw te bouwen woning in principe één bijgebouw gerealiseerd mag worden met een oppervlakte van maximaal 75m².
- Een bijgebouw moet met een minimale afstand van 5 m en een maximale afstand van 25 m tot de woning worden opgericht.

Nieuwe Erven

Een belangrijk kwalitatief aspect binnen het FAB beleid is verwoord in de één-erf-gedachte, waarvoor de notitie 'Nieuwe erven II, handreiking ruimtelijke kwaliteit is opgesteld door Provincie en gemeente.

Centraal hierin staat het streven naar een compact erf met gebouwen die een ensemble vormen in het landschap. De ontsluiting wordt bij voorkeur centraal geregeld, leidend naar een gezamenlijk erf. Er dient tevens sprake te zijn van een herkenbaar *hoofdgebouw* en *bijgebouwen*, zowel in materialisatie als verschijningsvorm.

Relatie met plangebied

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Langelersdijk 6/6a past binnen de hierboven gestelde kaders. Zo zullen de nog bestaande (voormalige) vrijstaande agrarische bedrijfsgebouwen op het terrein met een gezamenlijk oppervlakte van 905m² worden gesloopt. De afgebrande stal van 105m² wordt niet weer opgebouwd. Hiervoor in de plaats wordt één vrijstaande woning opgericht (maximaal 600m³). Bij de woning zal ook een bijgebouw (max. 75m²) worden gebouwd. De afstand tussen de nieuw te bouwen vrijstaande woning en de bestaande woonboerderij is in de voorliggende plannen circa 12 meter. Voor de bestaande bedrijfswoningen zal een gezamenlijk nieuw bijgebouw van 125m² opgericht worden. Daarnaast zal het terrein landschappelijk worden heringericht. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.4 van deze plantoelichting, evenals het erfinrichtingsplan en bijbehorende beplantingsplan dat als bijlage 3 bij de regels van voorliggend bestemmingsplan is gevoegd.

Bovendien sluit de herbestemming van het perceel aan bij het doel van het functieveranderingsbeleid om de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland te verbeteren.

3.4.3 Nota parkeernormen 2020

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft;

- Nieuwbouw;
- Verbouw/uitbreiding;
- Wijziging van functies.

In deze nota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zo wordt er in eerste instantie onderscheid gemaakt in gebieden binnen- en buiten de bebouwde kom. Daarnaast wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en kwetsbare gebieden worden aangeduid.

Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

In paragraaf 2.2.3 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 GELUID

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

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

Tabel 2 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel Langelersdijk 6/6a naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoningen zullen in gebruik genomen worden als burgerwoning en er wordt één nieuwe woning gebouwd, in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel. Ten opzichte van de huidige situatie wordt daarmee een extra woning toegevoegd. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object.

De nieuw te bouwen vrijstaande woning ligt op ca. 12 meter van de Langelersdijk. Op deze weg in het buitengebied van Lochem geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/u. Daarmee liggen de woningen binnen de geluidszone (250 meter) van de weg. Omdat de Lageweg uitsluitend als ontsluitingsweg functioneert voor de aanliggende woningen en bedrijven en daarmee geen hoge verkeersfunctie kent, wordt een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50

meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het doel van dit bestemmingsplan is om de agrarische bestemming van het perceel Langelersdijk 6/6a te wijzigen naar wonen, zodat de twee bestaande bedrijfswoningen op het terrein (nr. 6 en nr.6a) voor burgerbewoning gebruikt kunnen worden. Ook is het de bedoeling dat de bestaande vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het perceel een nieuwe woning gerealiseerd.

De (planologische) toevoeging van een extra woning zorgt, volgens de uitgangspunten van de Regeling NIBM, 'niet in betekenende mate' voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing van de in de Wet Luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen op het perceel als burgerwoningen kunnen worden gebruikt. Verder wordt in ruil voor de

sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Wonen betreft een milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid gevestigd. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijfsfunctie is gevestigd aan de Lindenbergsdijk 5a op een afstand van ca. 750 meter. Het perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf', waar een bestaand aannemersbedrijf is toegestaan. Op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' dient daarbij een richtafstand van 50 meter in acht genomen te worden.

De afstand van het plangebied tot de betreffende bedrijfsbestemming is met 750 meter ruim voldoende om geen milieuhinder te ondervinden. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van de nieuwe woningen.

Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar de volgende paragraaf (4.5).

4.4.3 Conclusie

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

4.5 GEUR

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 3.

		Concentratie- gebied	Niet- concentratie- gebied	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

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen op het perceel als burgerwoningen kunnen worden gebruikt. Verder wordt in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Ten opzichte van de huidige situatie wordt daarmee een extra woning toegevoegd. Deze woning wordt aangemerkt als nieuw geurgevoelig object en is gelegen buiten de bebouwde kom.

Tussen de nieuwe woning en een veehouderij (met dieren zonder geuremissiefactor) dient een afstand van 25 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woningen en vanwege de ligging in een concentratiegebied een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor. Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven zijn gevestigd aan de Langelersdijk 10 en 12. De bijbehorende agrarische bouwvlakken liggen op ca. 140 meter ten oosten van het plangebied.

Verder zijn er ca. 210-240 meter zuidelijk van het plangebied nog 3 agrarische bouwvlakken (Katgershoek) gesitueerd. Geen van hen een intensieve veehouderij. Daarmee bedraagt de afstand ruimschoots meer dan 25 meter tot aan het geurgevoelige object en worden de betreffende agrarisch bedrijven niet in hun huidige bedrijfsvoering beperkt. Ter plaatse van het perceel Langelersdijk 6/6a is bovendien een goed woon- en leefklimaat verzekerd.

4.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor het plan. Dit wordt bevestigd door het advies van de Omgevingsdienst Achterhoek¹, dat als bijlage bij deze plantoelichting is opgenomen.

¹ Omgevingsdienst Achterhoek, 'Vooradvies geur veehouderij bestemmingsplanprocedure' (kenmerk: 2020EA1770), 28 september 2020

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 *Beleid en regelgeving*

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

Wettelijk kader

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

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

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaires alsof deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

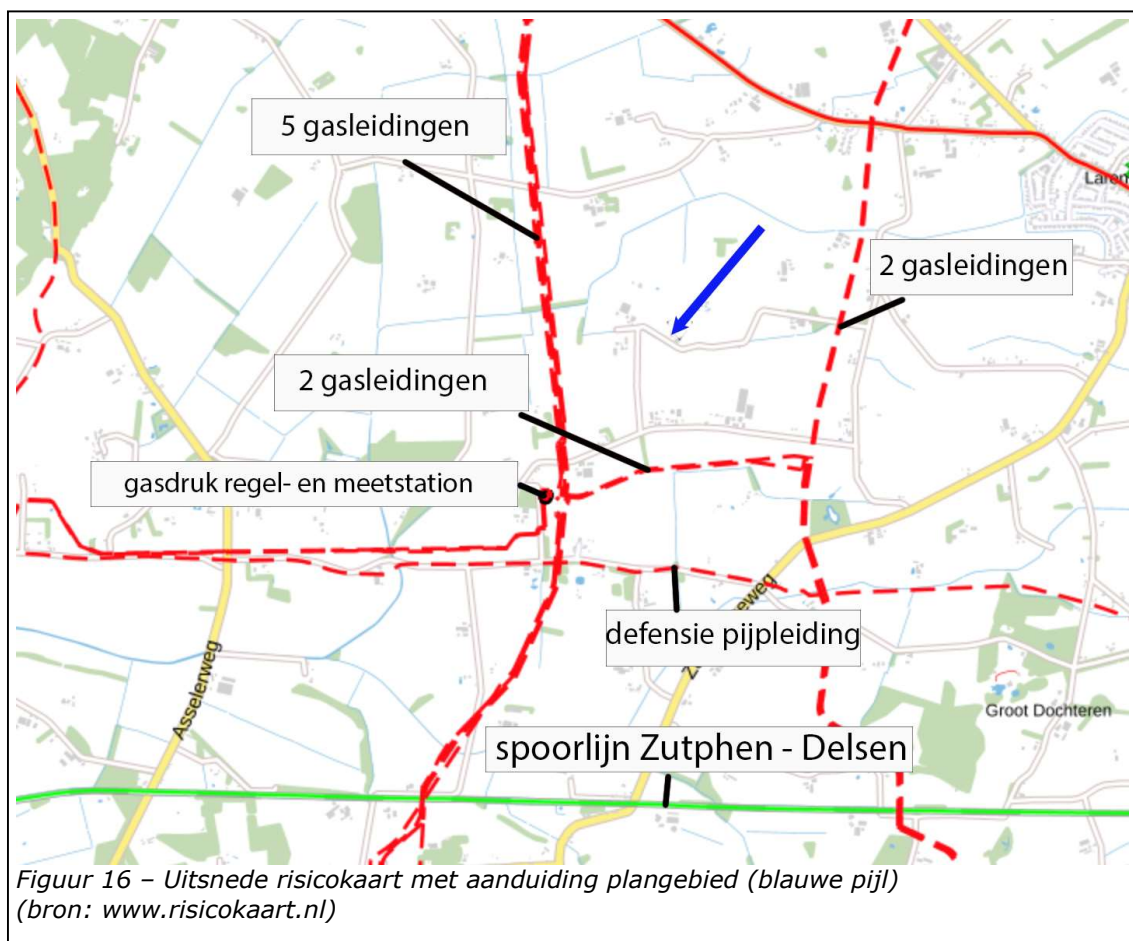
- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante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

4.6.2 *Externe veiligheid in relatie tot het plangebied*

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 16 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.



Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Ten zuiden van het plangebied (op ca. 2 kilometer) is wel een dergelijke transportroute over het spoor aanwezig. Dit betreft de spoorlijn Zutphen – Delden. Het plangebied ligt buiten de PR-contour van deze spoorlijn, maar wel binnen het invloedsgebied van het toxisch scenario op het spoor. Het toxisch effectgebied strekt zich namelijk uit tot 4000 meter aan weerszijden van het spoor. Dit betekent dat het groepsrisico dient te worden verantwoord.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van het spoor ligt, hoeft op grond van artikel 7 van het Bevt alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op het spoor en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor een ramp voordoet.

Maatgevende scenario

Het maatgevende scenario voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen/gassen ligt, is een toxische wolk. Onderstaand is vanuit dit scenario 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 met toxische stoffen te beperken. 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. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit met toxische stoffen 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.

De zelfredzaamheid kan verder worden vergroot door deelname aan 'Stan the CPR network' [voorheen Hartveilig Wonen]. Dit is een hulpsysteem waarbij vrijwilligers opgeroepen kunnen worden om iemand te reanimeren (met AED), in afwachting van een ambulance.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn.

Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Op enige afstand van het plangebied liggen wel enkele ondergrondse leidingstroken:

- 500 meter ten westen van het plangebied een buisleidingstrook met 5 hogedruk aardgasleidingen;
- 550 meter ten zuiden van het plangebied een strook met 2 aardgasleidingen;
- 660m ten oosten van het plangebied een buisleidingstrook met 2 aardgasleidingen.

De hogedruk aardgastransportleidingen hebben een werkdruk van maximaal 66,2/79,9 bar en een diameter van 48 inch. De PR-contour (10^{-6}) van deze leidingen vallen samen met het leidingtracé en komen derhalve niet buiten de belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen. Het plangebied ligt daardoor buiten de PR-contour. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied voor het groepsrisico (540/580 meter) van 3 leidingen in de westelijke buisleidingenstrook. Het groepsrisico zal daarom moeten worden verantwoord.

Verantwoording groepsrisico

Na het raadplegen van de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten de 100%-letaliteitscontour ligt van de drie leidingen, maar wel binnen de 1%-letaliteitscontour. Ook blijft het groepsrisico onder de oriënterende waarde en bedraagt de toename van het groepsrisico minder dan 10%. Daarmee kan op grond van artikel 12, lid 3 van het Bevb worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico dient inzicht te worden gegeven in:

1. de aanwezige en de op grond van het bestemmingsplan te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding;
2. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld en de bijdrage van de ontwikkeling aan de hoogte van het groepsrisico;
3. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
4. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

In dit kader is door de Omgevingsdienst Achterhoek een verantwoording van het groepsrisico opgesteld². De bijbehorende notitie is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Hieronder zijn de belangrijkste aspecten weergegeven.

De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding en de te verwachten personendichtheid

Met de bouw van de nieuwe woning komt er een verblijfsfunctie bij. De toevoeging van een enkele woning geeft een toename op de bevolkingsdichtheid van 2,4 personen. De effecten op de hoogte van het groepsrisico zijn significant zeer laag en tevens rekenkundig niet waarneembaar. Het groepsrisico neemt als gevolg van de verandering niet met meer dan 10% toe. Het gebied rondom het plangebied en binnen het invloedsgebied is te beschouwen als buitengebied. De bevolkingsdichtheid is daardoor in de huidige als de toekomstige situatie laag. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt in dit gebied niet overschreden, maar ook niet benaderd. Vanwege deze motivering is het voldoende om een beperkte verantwoording voor het groepsrisico op te nemen.

Beheersbaarheid en bestrijdbaarheid bij een mogelijke calamiteit

Voor dit onderdeel is de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) om advies gevraagd³. Dit advies is volledigheidshalve als bijlage bij de genoemde notitie van de omgevingsdienst gevoegd.

Een scenario dat kan optreden is een calamiteit met de hogedrukaardgasleidingen met een fakkelbrand als gevolg. Bij de bron is de vuurbelasting zeer hoog en kan de brandweer niet optreden en moet wachten op afsluiten van de gastoevoer. Eventuele secundaire branden op voldoende afstand van de bron zijn wel door de brandweer te blussen. Gezien de afstand tussen de bron en het plangebied is brandweeroptreden binnen het plangebied mogelijk, maar eventueel met vertraagd inzet door de smalle wegen. Het handelingsperspectief voor de bewoners is binnenshuis schuilen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

De wegenstructuur binnen het plangebied is voldoende vanuit het oogpunt van rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Er zijn voldoende mogelijkheden om bij een eventueel incident te kunnen vluchten dan wel het gebied te kunnen bereiken (ten behoeve van de hulpverlening). Het plangebied is via de Langelersdijk vanaf twee zijden bereikbaar. Tevens is er voldoende bluswater binnen het plangebied aanwezig.

² Omgevingsdienst Achterhoek, 'Groepsrisico verantwoording- externe veiligheid in bestemmingsplanprocedure' (Zaaknummer 2020EA1770), 29 september 2020

³ VNOG, 'EV-advies m.b.t. de Langelersdijk 6 in Laren' 21 oktober 2020

De zelfredzaamheid kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert.

4.6.3 Conclusie

De planlocatie ligt niet binnen een plaatsgebonden risico contour. Er wordt hiermee voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico PR 10-6. Het groepsrisico is beperkt verantwoord vanwege de ligging binnen het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) van de hoge druk aardgastransportleiding. De toename/invloed van de realisatie van slechts 1 woning is zeer beperkt. De beschouwde zelfredzaamheid en mogelijkheden ter bestrijding van een calamiteit zijn voldoende. Dit is bevestigd door de VNOG (brandweer) die hierover om advies is gevraagd.

Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.7 BODEM

4.7.1 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.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde 'spoed- of risicolocaties').

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Wonen betreft een (milieuhygiënisch) gevoelige functie.

Er was in eerste instantie geen aanleiding om van een sterke bodemverontreiniging in het plangebied Langelersdijk 6/6a uit te gaan. Omdat op meerdere gebouwen binnen het plangebied wel asbesthoudende dakbedekking voorkomt, kan het aantreffen van asbest in de grond ter hoogte van de zogenaamde onverharde druppelzone van de daken echter niet worden uitgesloten.

In opdracht van de initiatiefnemer en op verzoek van de gemeente is daarom door EstInvent BV een verkennend bodem- en asbestonderzoek en nader asbestonderzoek uitgevoerd⁴. Het onderzoeksrapport is integraal als bijlage 3 achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Het grote deel van de genomen bodemmonsters toont geen bodemverontreinigingen boven de geldende grenswaarden aan. Op basis van de onderzoeksresultaten ter plaatse van de onverharde druppelzones van de

⁴ EstInvent B.V., "Verkennd bodem- en asbestonderzoek en nader asbestonderzoek Langelersdijk 6 te Laren (Gld) Tweede fase (projectnr. 047 03 19a), 14 mei 2020

asbesthoudende daken, wordt wel geconcludeerd dat in 2 van de geanalyseerde monsters asbest is aangetoond. Op basis van het nader asbestonderzoek blijkt ter plaatse van 2 druppelzones sprake van sterke asbestverontreiniging met een omvang van circa 5m³ respectievelijk 10m³.

Op basis van de gegevens is de grondverontreiniging met asbest ter plaatse van de drupzones ontstaan als gevolg van de aanwezigheid van asbesthoudende dakplaten zonder dakgoot. Op basis van de historische informatie blijken de schuren met asbesthoudende daken al voor 1987 aanwezig. Er is derhalve sprake van een historisch geval van bodemverontreiniging en hierop is het zorgplichtbeginsel niet van toepassing.

Dit houdt wel in dat voorafgaand aan de geplande nieuwbouw en graafwerkzaamheden ter plaatse van deze twee asbestspots saneringswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Als saneringsprocedure ligt het voor de hand om de sanering bij de provincie Gelderland te melden volgens de procedures van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS, melding 'immobiel'). De saneringswerkzaamheden moeten door een gecertificeerde aannemer worden uitgevoerd. Verder dienen de werkzaamheden, onder toezicht van een onafhankelijke, gecertificeerde, milieukundige begeleider plaats te vinden. Voorts zal eventueel vrijkomende verontreinigde grond naar een erkende be/verwerker dienen te worden afgevoerd.

4.7.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen van het uitgevoerde asbestonderzoek in de bodem kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied (nog) niet geheel geschikt is voor het beoogde gebruik. De drupzone ter plaatse van de varkensstal en ter plaatse van de oude schuur dient gesaneerd te worden in verband met de aangetroffen asbestverontreiniging.

Omdat de sanering niet spoedeisend is hoeft dit traject niet gelijktijdig met het bestemmingsplan op te lopen. Met andere woorden, met in acht neming van de te treffen saneringsmaatregelen is de kwaliteit van de bodem zodanig dat het te ontwikkelen terrein geschikt is voor het beoogde gebruik.

De aard en omvang van de bodemsanering, en de kosten die daar mee gemoeid zijn, vormen geen belemmering voor de financiële haalbaarheid van het plan. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve op voorhand niet in de weg.

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een

goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

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

4.8.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat

op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

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

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel Langelersdijk 6/6a te Laren naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoningen zullen in gebruik genomen worden als burgerwoning en er wordt één nieuwe woning gebouwd, in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel.

De te slopen bebouwing (varkensstal en diverse opstallen) heeft een gezamenlijke oppervlakte van 905m².

Aangezien de nieuw te bouwen woning een grondoppervlak heeft van ca. 150m² en de nieuwe bijgebouwen samen een grondoppervlak hebben van 200m², is duidelijk dat de verharding in het plangebied zal afnemen. Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

Behoudens een enkele bermsloot op grens van het perceel is in het plangebied geen noemenswaardig oppervlaktewater aanwezig. Het plan voorziet ook niet in het graven of dempen van watergangen.

In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied en/of grondwaterbeschermingsgebied.

Het huishoudelijk afvalwater vanaf het perceel zal, na realisering van de nieuwe vrijstaande woning, naar verwachting zeer beperkt toenemen. Voor de afvoer daarvan zal de nieuwe woning op het bestaande aanwezige rioleringsstelsel worden aangesloten. Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. De locatie ligt immers in een gebied waar de grondwaterstand en bodemsamenstelling geschikt zijn om het hemelwater dat neerkomt op de bebouwing te kunnen infiltreren. De bodem van het plangebied bestaat namelijk uit sterk lemig, fijn zand met een grondwaterstand V. Bij de infiltratie van hemelwater in de bodem is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen te worden vermeden.

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

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

Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

4.8.4 Conclusie

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

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (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.

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de voorgenomen sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op de natuur, is door ecologisch adviesbureau EcoTierra een natuurtoets in de vorm van een quickscan⁵ uitgevoerd, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 17 mei 2019 plaatsgevonden.

⁵ EcoTierra – ecologisch Adviesbureau 'Q2019.061-Quickscan flora en fauna Langelersdijk 6 te Laren', 3 juni 2019 en aanvulling oktober 2020

Het rapport is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten Quicksan

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in het Nederlands Natuurnetwerk (GNN of GO). De kernkwaliteiten van het NNN worden niet aangetast door de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag zijn niet noodzakelijk.

Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en de beperkte omvang van de activiteiten en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000 worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen en ontwikkelingsopgaven verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringfactoren als stikstofdepositie, verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn op voorhand uit te sluiten. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag is niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Er zijn tijdens het veldbezoek als ook bij het bronnenonderzoek geen beschermde flora soorten aangetroffen. Voor deze soortgroep zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten.

Er zijn nestlocaties van de Huismus in de te handhaven woning nr. 6 aangetroffen. Het functionele leefgebied voor deze soort (bv. tuinen) blijft eveneens behouden. Voor deze soort kunnen ook verblijfplaatsen in de nieuwbouw creëert worden.

Er is een dode steenuil, maar geen verse sporen aangetroffen tijdens het veldbezoek. Een broedplek van deze soort wordt niet verwacht op het erf. Bronnenonderzoek laat zien dat waarnemingen van steenuilen op erven in de directe omgeving zijn aangetroffen.

Bij de uitvoer van de sloopwerkzaamheden voor het varkensstal dient rekening gehouden te worden met de nestlocaties van een boerenwaluw kolonie. Er zijn voldoende geschikte nestlocatie in de omgeving beschikbaar, maar er kunnen ook alternatieve nestlocaties in de vorm van kunstnesten aan een geschikt plek (bv nieuw gezamenlijk bijgebouw) voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden of na het broedseizoen gerealiseerd te worden (periode september tot en met februari). Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet bovendien rekening worden gehouden met (overige) broedvogels. Werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd of er moet voorkomen worden dat broedvogels zich gaan vestigen in het plangebied, bijvoorbeeld door ruim voor aanvang van het broedseizoen te starten met de geplande werkzaamheden.

Er zijn verder geen beschermde grondgebonden zoogdieren of vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten. Er geldt wel een algemene zorgplicht. Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde herontwikkeling.

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

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

Op 1 juli 2016 is de nieuwe 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. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 2021.

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

4.10.2 *Archeologie in relatie tot het plangebied*

Voor het plangebied zijn twee categorieën uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten:

- Categorie 5, het bestaande erf inclusief de bebouwing;
- Categorie 7, de rest van het plangebied met name de agrarische gronden.

De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: Lage archeologische verwachting

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

Afweging en vertaling in bestemmingsplan

De nieuwbouw van de vrijstaande woning, zoals ook de nieuwe bijgebouwen, vindt plaats binnen Categorie 5. De grens voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 30cm ligt hier bij een oppervlak van 250m².

De nieuwe gebouwen hebben gezamenlijk een oppervlak van 350m². Echter vindt de nieuwbouw van het gezamenlijke bijgebouw van 125m² bijna geheel ter plekke van het huidige paardenstal plaats. De gronden zijn hier al geroerd en wordt aangenomen dat de kans op de aanwezigheid van archeologische sporen klein is. Hetzelfde geldt voor de nieuwbouw van de vrijstaande woning, ook hier is een deel van de gronden al bebouwd.

De bodemingrepen in tot nu ongeroerd grond zullen daarom ook minder dan 250m² beslaan. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt niet als nodig geacht.

Desalniettemin zullen de bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel vertaald worden middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting) en 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting). De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Deze dubbelbestemmingen betreffen in het kader van voorliggend plan dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige groundbewerkingen.

Als bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 Beleid en regelgeving

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.

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem⁶ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

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

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

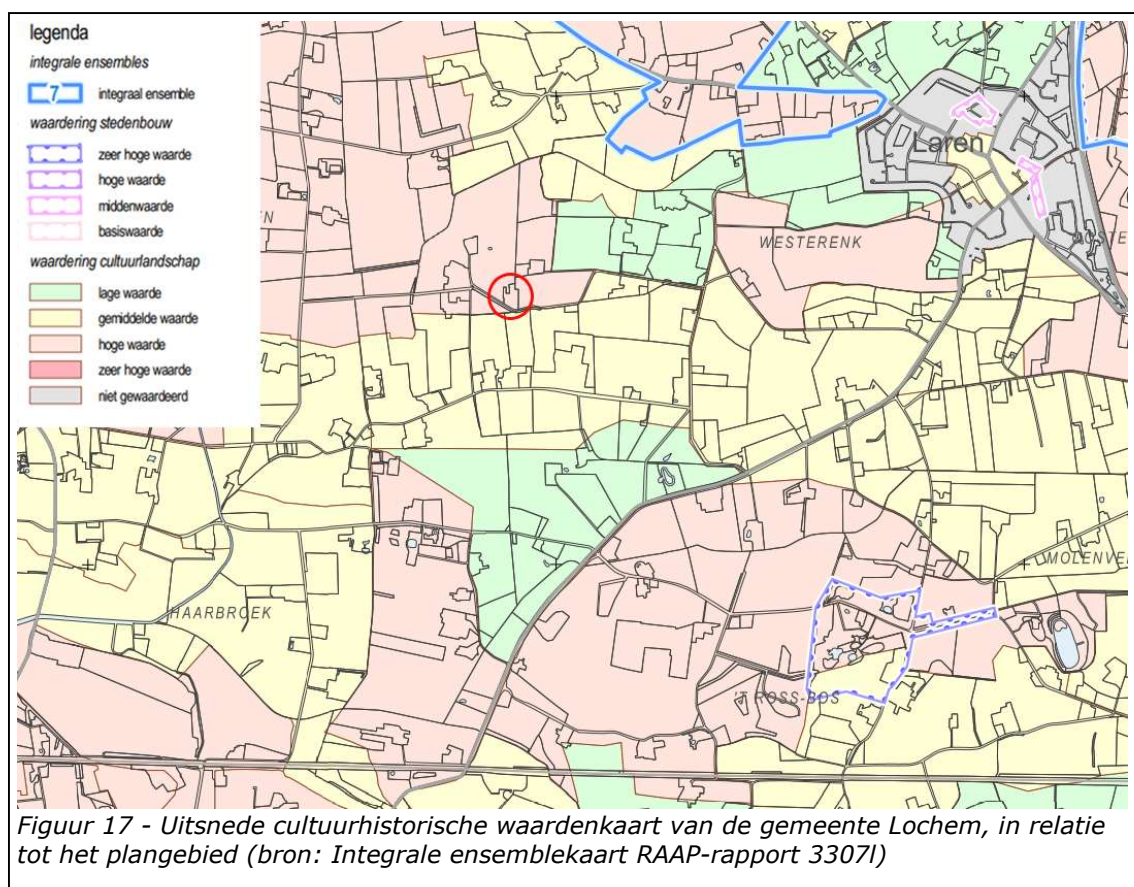
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie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

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

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

⁶ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018

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



4.11.2 Relatie plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'hoge waarde' in het cultuurlandschap.

Met het voorliggende plan wordt ingezet op een functiewijziging (van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen), waarbij de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats één nieuwe vrijstaande woning wordt gebouwd. Een woonfunctie sluit in dit kader ook goed aan bij het ter plaatse aanwezige cultuurlandschap (overgang beekdallandschap naar kampenlandschap). Als onderdeel van het plan is een erfinrichtingsplan opgesteld waarbij nadrukkelijk is aangesloten op de één erfgedachte, door de nieuwe bebouwing om het denkbeeldig erfmiddelpunt te situeren. Het is daarbij gericht op functioneel gebruik. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2 van deze plantoelichting.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten aanwezig.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 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:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.12.2 Beoordeling plan

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

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

Omdat het bestemmingsplan slechts voorziet in de bouw van één nieuwe (extra) vrijstaande woning op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Langelersdijk 6/6a te Laren (in combinatie met een nieuw gezamenlijk bijgebouw), wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere een eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied, aangezien het totaal aantal vierkante meters bebouwing op het perceel juist significant afneemt.

Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

4.12.3 Conclusie

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

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 nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

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 kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak van Langelersdijk 6/6a behoorden, maar die nog onbebouwd zijn en niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie (incl. erf en tuin), alsook de gronden buiten het bouwvlak die in de huidige situatie al agrarisch bestemd zijn. Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van weiland en extensief grasland) behouden. Tevens is deze bestemming toegekend aan de gronden ten zuiden van het Langelersdijk, ter plaatse van de voormalige voeropslag. De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de aanduiding 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduiding komt terug in het vergunningstelsel.

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

Artikel 4 Wonen - FAB

Het deel van het perceel Langelersdijk 6 dat gebruikt zal gaan worden voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen - FAB' gekregen. Dit betreft dus de gronden waarop de voormalige bedrijfswoningen zijn gesitueerd, de nieuwe vrijstaande woning wordt beoogd, alsmede de direct daaromheen gelegen gronden die tot het erf/tuin gaan behoren. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoningen en de nieuw te bouwen woning.

Voor de bestaande bedrijfswoningen (Langelersdijk 6 en 6a) is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen. Ter plaatse zijn maximaal twee woningen toegestaan. Beide woningen krijgen een gezamenlijk bijgebouw van 125m² en deze dient wel binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw bestaande woningen' opgericht te worden. De maximale goothoogte is daarbij gesteld op 3 meter en maximale bouwhoogte op 6 meter.

Voor de nieuwe 'FAB-woning' is de aanduiding 'vrijstaand' op de verbeelding opgenomen. Hier is één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer zijn dan 600m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter.

Ook bij deze woning mag één bijgebouw van maximaal 75m² gebouwd worden, welke binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw nieuwe woning' opgericht te worden. De maximale goot- en bouwhoogte is daarbij eveneens gesteld op respectievelijk 3 meter en 6 meter.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruiken van de nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning te worden aangelegd. Het doen van een gereedmelding is een verplichting (op grond van artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit) die gekoppeld is aan een omgevingsvergunning voor het bouwen.

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

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 30cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250m².

Artikel 6 Waarde-Archeologie 7

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7 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.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle

betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel is onder meer een regeling opgenomen voor bestaande en afwijkende maatvoeringen, waarmee geregeld is dat deze, wanneer met vergunning gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Ook is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 9 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 10 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap', 'reconstructiewetzone- verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers'.

Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en zijn vooral van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden als onderdeel van de bestemming 'Agrarisch'.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

Artikel 12 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 recent over een 'eigen' parkeernota beschikt (de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020, en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020), wordt in dit artikel verwezen naar die parkeernota.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13 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 14 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel Langelersdijk 6/6a te Laren naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoningen zullen in gebruik genomen worden als burgerwoning en er wordt één nieuwe woning gebouwd, in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel.

Deze voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Langelersdijk 6 Laren' van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1 VOORADVIES GEUR VEEHOUDERIJ

**BIJLAGE 2 GROEPSRISICO VERANTWOORDING (OMGEVINGSDIENST
ACHTERHOEK) EN ADVIES VNOG**

**BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEM- EN ASBEST ONDERZOEK, NADER
ASBESTONDERZOEK EN VERKENNENDE FASE 2**

BIJLAGE 4 QUICKSCAN FLORA FAUNA

