

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

MARSMANSTEEG 2 LAREN, KIJKSTEEG 2

LOCHEM

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.352

IDnr. : NL.IMRO.0262.buMarsma2Kijkst2La-BP41

Datum : april 2019

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 11 juni 2019 (Besluitnr. 2018-115268)

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	2
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	7
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	11
3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	22
4.1	GELUID	22
4.2	LUCHTKWALITEIT	23
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	25
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
4.5	BODEM	28
4.6	WATER	29
4.7	ECOLOGIE	32
4.8	ARCHEOLOGIE	33
4.9	CULTUURHISTORIE	35
4.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	35
5	JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1	INLEIDING.....	37
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	38
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	38
6	UITVOERBAARHEID	41
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
	BIJLAGEN TOELICHTING.....	43
BIJLAGE 1	INPASSINGSPLAN	44
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	45
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	46

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Marsmansteeg 2 te Laren in het buitengebied van de gemeente Lochem, is een bestaand agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning en agrarische opstallen gesitueerd.

De eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Marsmansteeg 2 in Laren heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het verplaatsen van een FAB-bouwrecht van de Kijksteeg 2 in Lochem naar het perceel Marsmansteeg 2 in Laren, ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning op deze laatste locatie.

De eigenaar van het perceel Kijksteeg 2 in Lochem ziet af van de bouwmogelijkheid van een extra vrijstaande woning op het perceel, een zogenaamde FAB-woning waarvoor in 2015 middels een bestemmingsplanprocedure medewerking is verleend, terwijl de eigenaren van het perceel Marsmansteeg 2 in Laren juist behoefte hebben aan een extra agrarische bedrijfswoning voor de agrarische bedrijfsvoering op het perceel.

Voor beide percelen, Marsmansteeg 2 te Laren en Kijksteeg 2 te Lochem, is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan nodig.

Voor Kijksteeg 2 het weghalen van een bouwmogelijkheid voor een extra woning en voor Marsmansteeg een wijziging ten behoeve van de extra bedrijfswoning.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Marsmansteeg 2 Laren, Kijksteeg 2 Lochem' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Zoals uit voorgaande paragraaf is aangegeven bestaat het plangebied in voorliggend bestemmingsplan uit twee deelgebieden, te weten het perceel Marsmansteeg 2 in Laren en Kijksteeg 2 in Lochem.

Het perceel Marsmansteeg 2 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, op ca. 1 kilometer ten (noord)oosten van de kern Laren.

De planlocatie is ruim 1 hectare groot en volgt de begrenzing van het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', vastgesteld 7 december 2010.

Het perceel Kijksteeg 2 is eveneens gelegen in het buitengebied, tussen de Kijksteeg en de Nijkampsweg, ten westen van de kern Lochem. Dit deelgebied heeft betrekking op de huidige FAB-woning aan de noordzijde van het perceel. Het perceel is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan "Kijksteeg 2 Lochem" vastgesteld 21 september 2015.

De ligging en begrenzing van het beide deelgebieden zijn in bijgaande figuren (volgende bladzijde) weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van een tweetal bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor het plangebied Marsmansteeg en het bestemmingsplan Kijksteeg 2 voor het plangebied Kijksteeg 2 te Lochem.

1.3.1 Marsmansteeg 2

Onderhavig bestemmingsplan beperkt zich tot de bouwkaavel van het agrarisch bedrijf Marsmansteeg 2 in Laren en opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010' dat op 7

december 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld, in combinatie met het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' dat op 20 januari 2014 is vastgesteld.

Het plangebied is opgenomen in de bestemming 'Agrarisch' conform artikel 3 van voornoemd bestemmingsplan en gelegen in het agrarisch bouwvlak.

Deze gronden zijn daarmee onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid, met bijbehorende opstallen en één bedrijfswoning.

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





Figuur 4 - Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Lochem, Marsmansteeg 2. Rood het agrarisch bouwvlak en plangebied

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype – essenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het landschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap.

Specifiek geldt voor dit deelgebied de gebiedsaanduiding 'essen en enken'. Binnen deze gebiedsaanduiding is het beleid gericht op het openhouden van de essen en enken en is in de bestemmingen 'Agrarisch' in Artikel 3 aangegeven of er bij het verlenen van afwijkingen of omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, en wijziging van het bestemmingsplan aan dit beleid moet worden getoetst en op welke wijze. Vergroten van het bouwvlak kan onder voorwaarde van een goedgekeurd inpassing- en beeldkwaliteitsplan. Vormwijziging van het bouwvlak is in deze aanduiding niet toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' gelden specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Tevens geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied ligt overwegend binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting. Een zeer beperkt deel van de agrarische kavel in het noorden kent een middelmatige archeologische verwachtingswaarde ('Waarde – Archeologie 6') en een klein deel in het zuiden kent een lage archeologische verwachtingswaarde ('Waarde – Archeologie 7').

Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn

werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Ook geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.2 Kijksteeg 2

Het noordelijke deel van het perceel kijksteeg 2 heeft de bestemming 'Wonen-FAB' met een bouwaanduiding 'vrijstaand'. Toegestaan is een vrijstaande woning, na functiewijziging agrarische bebouwing. Het maximale bouwvolume bedraagt 600 m³ en 75 m² bijgebouw.

Ook hier zijn twee gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Tevens is ook hier sprake van meerdere dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische waarden: 'Waarde - Archeologie 6' in het zuidoosten van het plangebied en 'Waarde - Archeologie 7' in het overige deel.



Figuur 5 - Vigerend bestemmingsplan Kijksteeg 2. Rood het deel waarin het bestemmingsplan de FAB-woning mogelijk maakte.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

De beoogde bouw van de tweede agrarische bedrijfswoning ter plaatse van Marsmansteeg is alleen mogelijk met een herziening van het bestemmingsplan. De herziening maakt de bouw mogelijk van een tweede agrarische bedrijfswoning onder voorwaarde van het terugbrengen van de agrarische bestemming ter plaatse van het perceel Kijksteeg 2 met de bestemming 'Wonen-FAB'. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Marsmansteeg 2

Het perceel Marsmansteeg 2 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Laren.

De directe omgeving van het perceel heeft een overwegend agrarisch karakter: het perceel is gelegen direct nabij weide- en bouwland.

Ter plaatse was sprake van een gemengd bedrijf met een veehouderij en akkerbouwactiviteiten. Inmiddels worden er alleen nog akkerbouwactiviteiten uitgeoefend.

De agrarische bouwkaavel wordt ontsloten via de Marsmansteeg; een lokale ontsluitingsweg voor verschillende woningen en (agrarische) bedrijven die aan deze weg gelegen zijn. Het plangebied wordt direct ontsloten op de weg door een verharde inrit.



Figuur 6 - Situatie rond 1900. Bron; www.Topotijdreis.nl

Het perceel maakt deel uit van het zogenaamde essen en enken landschap.

De omgeving kenmerkt zich door microreliëf: grote essen en steilranden perceelrandbeplanting, Houtwallen en hakhoutbosjes, relatief grillige wegenstructuur met beplanting en onregelmatige verkaveling en oude boerderijen een grillig verkavelingspatroon rondom kleinschalige essen en oude steilranden. De van origine aanwezige beplanting bestaat veelal uit relatief zware erfbeplanting, hagen en houtgeriefbosjes. Rondom de boerderijen is zware erfbeplanting aanwezig.

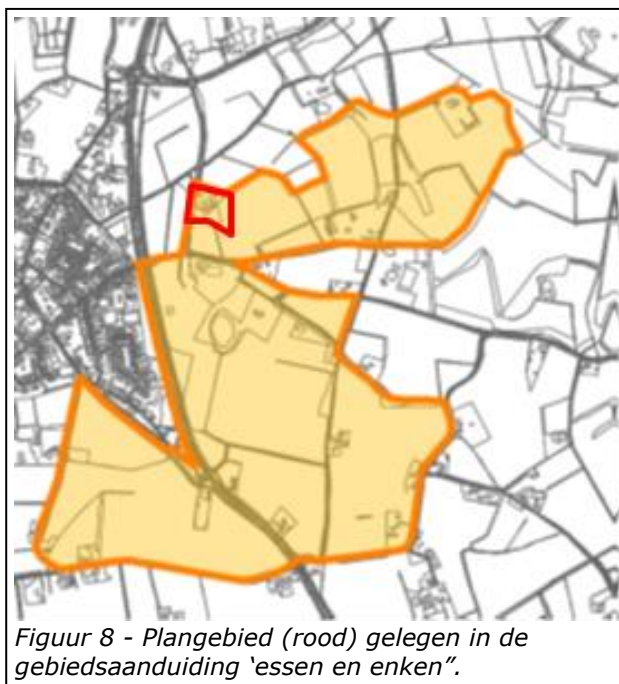
Al sinds de 19^e eeuw was er op het perceel een boerderij gevestigd. De contouren van het toenmalige landschap zijn weliswaar nog zichtbaar, maar er is wel sprake van verschraling van het landschap ten faveure van o.a. de schaalvergroting van de

landbouw. Gedeelten van de originele groenstructuur is nog herkenbaar, zoals aan de noordzijde van het erf.



Figuur 7 - Oude groenstructuren rondom plangebied

Het plangebied is gesitueerd in een cultuurhistorisch waardevolle essen en enken landschap en heeft in het vigerend bestemmingsplan en specifieke bescherming. Het beleid is gericht op het openhouden van de essen en enken en bijvoorbeeld middels randbeplanting, de cultuurhistorische lijnen te benadrukken.



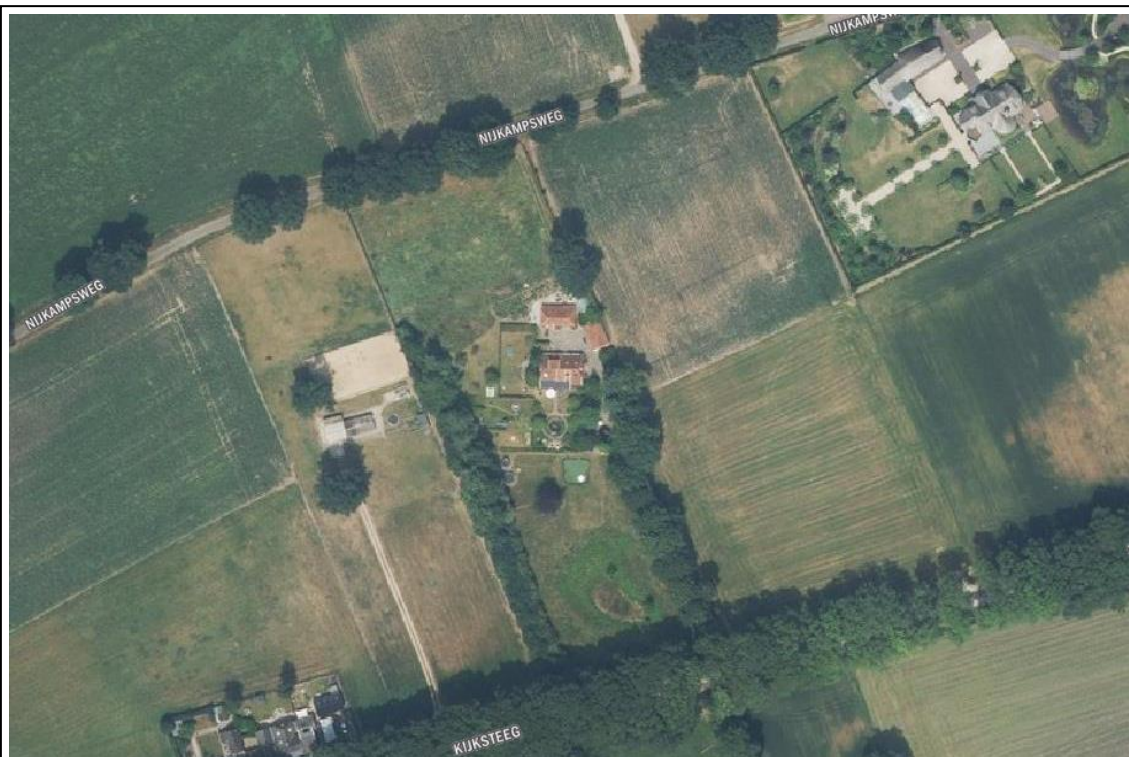
Figuur 8 - Plangebied (rood) gelegen in de gebiedsaanduiding 'essen en enken'.



Figuur 9 - Beeld vanaf Marsmansteeg op boerenerf

2.1.2 Kijksteeg 2

Het deelgebied aan de Kijksteeg ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, westelijk van de kern Lochem. Het gebied maakt deel uit van het zogenaamde kleinschalig kampenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door kleinschaligheid, microreliëf in de vorm van eenmansessen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, grillige wegenstructuur met beplanting en open essen en enken.



Figuur 10 - Luchtfoto Kijksteeg 2. Bron; Pdokviewer

De percelen behorend bij het deelgebied aan de Kijksteeg 2 liggen tussen een tweetal wegen, de Nijkampsweg in het noorden en de Kijksteeg in het zuiden. De ontsluiting van het woonperceel vindt plaats via een 'eigen' oprijlaan die in verbinding staat met de Kijksteeg.

Aan en in de directe omgeving van de Kijksteeg liggen voornamelijk burgerwoningen, terwijl er noordelijk van de Nijkampsweg ook een aantal agrarische bedrijven gesitueerd zijn.

De directe omgeving van het perceel heeft dan ook een divers karakter; weideland en bouwland wisselen zich af en er zijn vele landschapselementen zoals lanen, houtwallen en bosjes aanwezig.

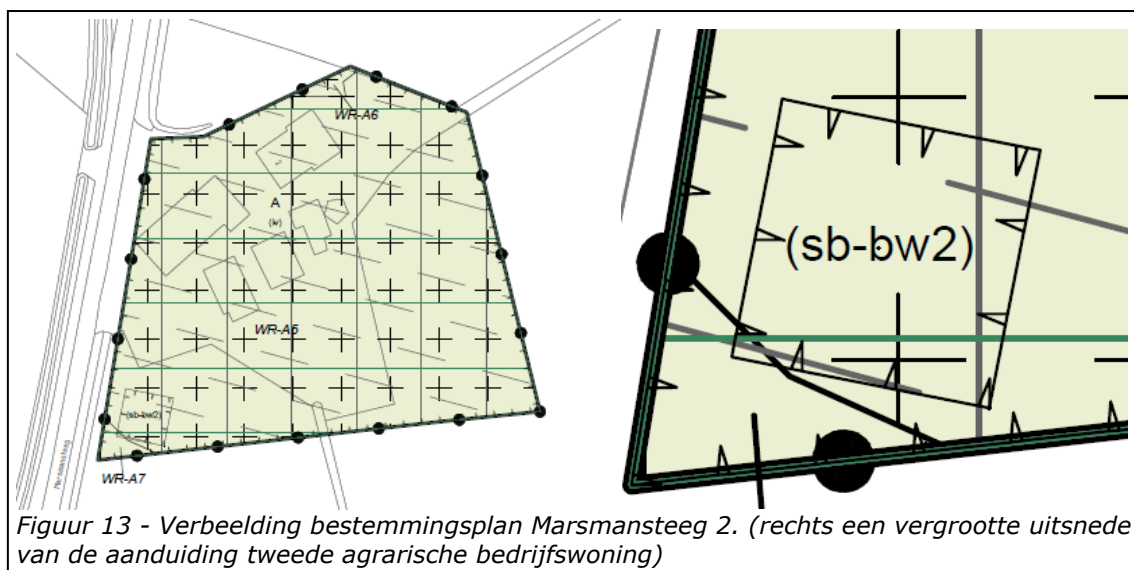
Op het perceel Kijksteeg 2 zelf is diverse bebouwing aanwezig. Het betreft een burgerwoning en een tweetal bijgebouwen op relatief grote afstand (meer dan 100 meter) van de Kijksteeg.

Het erf wordt in het westen begrensd door een houtsingel en zorgt daarmee voor een besloten karakter. Dit wordt versterkt doordat er ook in het oosten, ter hoogte van de bestaande gebouwen, diverse erfbeplanting aanwezig is. In zuidelijke richting, meer naar de weg toe (Kijksteeg) is het erf relatief open. Deze openheid wordt versterkt door de direct aangrenzende gronden die als weide- en bouwland in gebruik zijn. Ook het noordelijk deel van het deelgebied, de gronden tussen de woning en de Nijkampsweg, hebben een agrarische functie en hebben daardoor een meer open karakter.



Figuur 11 - Zicht op het zuidelijk deel van perceel, gezien vanaf de Kijksteeg (bron: Google Streetview)

De woning is juridisch gevrijwaard van milieutechnische belemmeringen van het bedrijf.



Gevolg is dat bewoning door personen die geen binding met het bedrijf hebben, derhalve niet is toegestaan vanwege strijdigheid met de Wet Milieubeheer. De woning gebruiken als burgerwoning is dan ook niet toegestaan

2.2.2 Kijksteeg 2

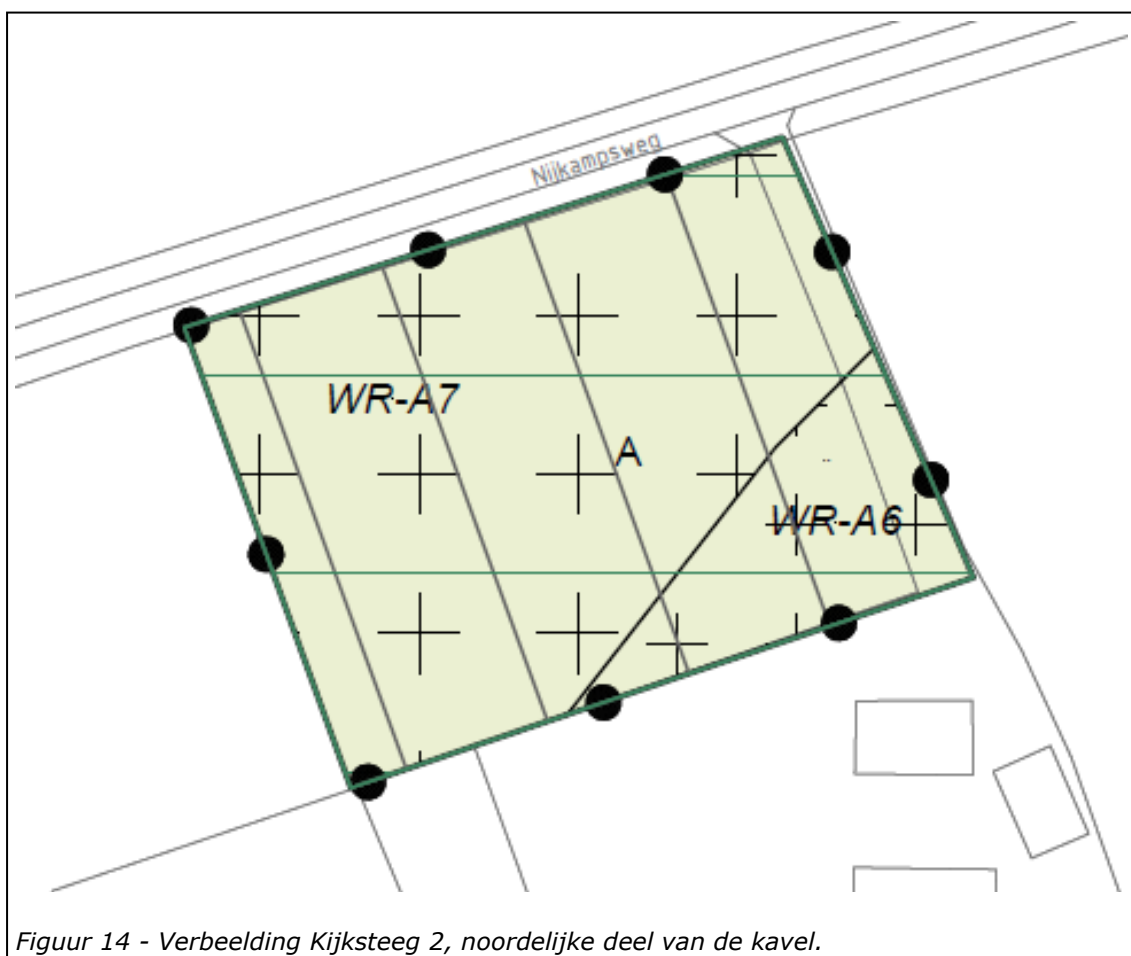
De mogelijkheid voor het bouwen van een FAB-woning op het perceel Kijksteeg 2 komt te vervallen.

In 2015 is een bestemmingsplanprocedure doorlopen om een FAB-bouwrecht te verplaatsen van de Katgershoek 16 in Laren naar de Kijksteeg 2 in Lochem. Door omstandigheden is het FAB-bouwrecht niet gebruikt en is de behoefte aan de realisatie van een woning op het perceel Kijksteeg 2 in Lochem niet meer aanwezig. Het FAB-bouwrecht wordt in voorliggend plan, als tweede bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf aan de Marsmansteeg 2 in Laren gerealiseerd. Aan de sloopverplichting op het perceel Katgershoek 16 in Laren is reeds voldaan.

De nieuwe situatie betekent dat de oude bestemming van voor 2015 weer wordt gerealiseerd. De FAB-bouwmogelijkheid wordt verwijderd ten gunste van de bestemming Agrarisch.

Vertaling naar bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat alleen het noordelijke deel van het perceel Kijksteeg 2 een nieuwe bestemming heeft.



Figuur 14 - Verbeelding Kijksteeg 2, noordelijke deel van de kavel.

3 BELEIDSKADER

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 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De realisatie van de

twee nieuwe woningen in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het plangebied wordt slechts één nieuwe tweede agrarische bedrijfswoning gerealiseerd. Planologisch gezien is zelfs sprake van een status quo aangezien er slechts sprake is van uitruil van de locatie van de bouwmogelijkheid.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, 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:

- Rijksvaarwegen;
- 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 maakt geen deel uit de bovengenoemde gebieden. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

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

3.2 Provinciaal beleid

De provinciale Omgevingsvisie en de provinciale Verordening hebben in de zomer van 2018 in ontwerp ter visie gelegen.

Naar verwachting zal de provincie beide eind 2018, begin 2019 vaststellen, waarmee er sprake zal zijn van een nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Voor beide plangebieden en de verplaatsing van een FAB-bouwrecht heeft de beleidswijziging geen effect ten opzichte van het vigerende provinciaal beleid.

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (januari 2018).

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

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

1. Duurzame economische structuurversterking

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

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

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

Vitaal platteland

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

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

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

De ruimtelijke kwaliteit in de Achterhoek wordt bepaald door de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie in combinatie met verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland. Ontwikkelingen of nieuwe functies in het landschap kunnen positief bijdragen aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het Achterhoekse landschap. Functieverandering, als onderdeel van een vitaal platteland, wordt daarbij specifiek benoemd.

Functieverandering

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

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

Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft invulling gekregen in het gemeentelijk beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem', dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.3.3) aan de orde komt.

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

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan is enkel sprake van verplaatsing en andere invulling van de reeds toegekende rechten (FAB_bouwrecht van Kijksteeg 2 naar Marsmansteeg 2 voor realiseren van een tweede agrarische bedrijfswoning), waarbij er geen verzwaring is van het toegestane bouwvolume.

Gelet hierop is de herbestemming van de percelen Kijksteeg 2 en Marsmansteeg 2 in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale Omgevingsvisie Gelderland waarmee de provincie regels (randvoorwaarden) stelt aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie. Na de vaststelling van de verordening in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018).

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de verplaatsing van reeds toegekende bouwrecht van Kijksteeg 2 naar Marsmansteeg 2, zijn geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening.

Planologisch gezien is géén sprake van een nieuwe woonmogelijkheid, maar van een verplaatsing van een reeds toegekend recht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

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

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

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

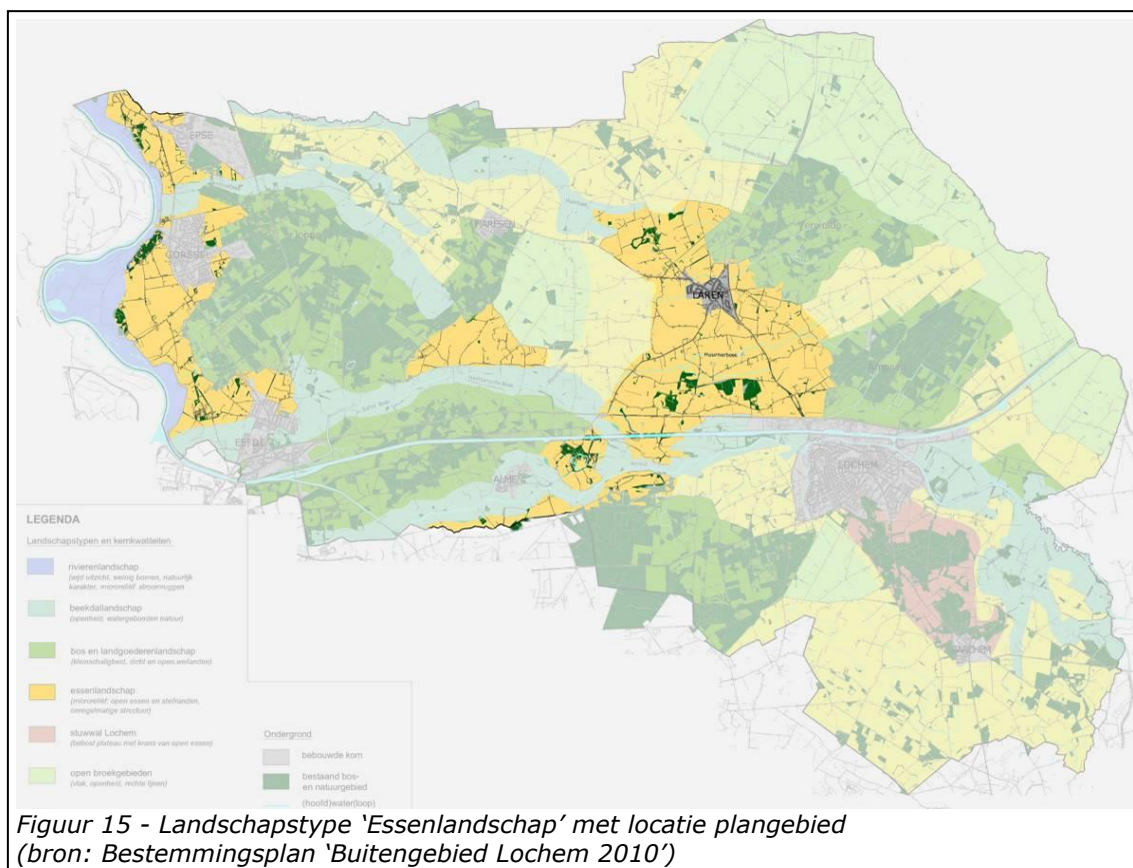
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

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

In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'essenlandschap' (zie figuur 15). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van dit type landschap weergegeven.



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Microreliëf: grote essen en steilranden	Perceelrandbeplanting versterken
	Perceelrandbeplanting	Wegbeplanting versterken
	Houtwallen en hakhoutbosjes	Openhouden essen; randen beplanten
	Grillige wegenstructuur met beplanting	
	Onregelmatige verkaveling	
	Oude boerderijen	
Bebouwing	Cultuurhistorisch waardevol	Materialen: afgestemd op omgeving
	Hallehuisboerderijen	Bij voorkeur traditionele kapvorm
	Achterzijde vaak naar de weg gericht	Bij voorkeur 1 bouwlaag, altijd aan de rand van de essen
	Kleine boerderijtjes	

Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Zware erfbeplanting
	Boomgaard voor of naast voorhuis	Erfbeplanting herstellen en versterken in de 4 lagen: grote bomen, kleine bomen (fruit), heesters en hagen
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	

Tabel 1 - Kenmerken van het landschapstype 'essenlandschap' (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.

Gebiedsaanduiding 'essen en enken'.

Het plangebied Marsmansteeg 2 valt in deze gebiedsaanduiding. Het beleid is gericht op een goede landschappelijke inpassing, waarbij ingespeeld wordt op de karakteristiek van de cultuurhistorische enken in het gebied.

Relatie met het plangebied

De voorgenomen verplaatsing van het bestaande bouwrechten aan de Kijksteeg 2 naar Marsmansteeg 2 past binnen dit landschapsbeleid, Specifiek voor het plangebied Marsmansteeg 2 zal het inpassingsplan worden afgestemd op de kernkwaliteit van de cultuurhistorische enk ter plaatse.

3.3.3 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.

Het beleidskader biedt eveneens de mogelijkheid bouwrechten te verplaatsen. Het verplaatsen van een FAB bouwrecht is mogelijk naar een locatie met een agrarische bedrijfsbestemming. Door het verplaatsen van een bouwrecht kan een tweede bedrijfswoning worden gerealiseerd indien dit niet mogelijk is op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010".

Voor het verplaatsen van bouwrechten gelden de volgende voorwaarden:

1. De algemene voorwaarden in hoofdstuk 2.
2. Alleen bouwrechten ontstaan vanuit deze of voorgaande functieveranderingregelingen kunnen worden verplaatst.
3. Een bouwrecht kan verplaats worden naar een perceel met een agrarische bedrijfsbestemming.
4. De te bouwen woning dient als tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. De woning hoort bij en is functioneel gebonden aan het agrarische bedrijf ter plaatse.
5. Op de bouwlocatie moet aansluiting gezocht worden bij de ruimtelijke structuur van het gebied. Daarnaast moet de functieverandering leiden tot landschappelijke en stedenbouwkundige versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Relatie met plangebied

Het verplaatsen van een FAB-bouwrecht van de Kijksteeg 2 naar Marsmansteeg 2 past in dit FAB beleid.

De toetsing of voorwaarde voor sloop heeft reeds veel eerder plaatsgevonden. Het FAB-bouwrecht is ontstaan door de sloop van voormalige agrarische bebouwing op de Katgershoek.

De landschappelijke inpassing is verwerkt in het inpassingsplan.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

4.1 Geluid

4.1.1 Beleid en regelgeving

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

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Voor de N332 geldt een zone breedte van 250 meter (buitenstedelijk en 2 rijstroken of meer).

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB.

Voor agrarische woningen, nodig voor de bedrijfsvoering geldt een maximale ontheffing van 58 dB (artikel 83 lid 4 Wgh).

4.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning aan de Marsmansteeg 2 in Laren. Omdat deze woning binnen de geluidszone van de provinciale weg N332, de Verwoldseweg en de Marsmansteeg is gesitueerd, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd¹. De rapportage is als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

¹ Alcedo bv, "Nieuwbouw bedrijfswoning aan de Marsmansteeg 2 te Laren – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï", 14 januari 2019

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de N332 bedraagt ten hoogste 49 dB, inclusief 2 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Marsmansteeg en de Verwoldseweg bedraagt respectievelijk ten hoogste 47 en 34 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het wegverkeer bedraagt bij de woning ten hoogste 54 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh.

Overwogen wordt dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere grenswaarde vast te stellen voor de woning van 49 dB.

Bij het vaststellen van hogere grenswaarden dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidswering van de gevels voldoet aan afdeling 3.1 van het Bouwbesluit.

Hiervoor dient een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevels te worden uitgevoerd.

4.1.3 Conclusie

De beoogde planontwikkeling aan de Marsmansteeg 2 voldoet aan het wettelijk kader en het gemeentelijke geluidsbeleid voor wegverkeerslawaaï, mits de voorwaarden (doorlopen hogere waarden procedure) in acht worden genomen. Daartoe dient een verzoek om hogere waarden ingediend te worden die gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.

Ook dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen van de tweede bedrijfswoning aangetoond te worden dat het binnenniveau ten gevolge van wegverkeerslawaaï voldoet aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

Voor de Kijksteeg 2 speelt de Wet geluidhinder geen rol. Ter plaatse wordt het FAB-bouwrecht weggehaald ten gunste van een agrarische bestemming.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) 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 PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/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 $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 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 onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de realisatie, of beter gezegd verplaatsing van één agrarische bedrijfswoning mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $\text{PM}_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $\text{PM}_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van $10 \mu\text{m}$ of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, is de bijdrage $\text{PM}_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $\text{PM}_{2,5}$ ligt ter hoogte van het plangebied rond de $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2017). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

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

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

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

4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning op het perceel Marsmansteeg 2.

Wonen betreft een milieugevoelige functie. Zoals in hoofdstuk 2 al is aangegeven, is het plangebied gelegen in een agrarisch gebied.

Zuidelijk van het perceel Marsmansteeg 2 is sprake van een bedrijfsbestemming. Aan de Verwoldseweg 26 is een ballonvaart bedrijf gesitueerd. Ter plaatse kunnen tanks ten behoeve van de ballonluchtvaart gevuld worden. Hiervoor gelden afstanden van minimaal 15 tot 20 meter vanaf de vultank.

De tweede agrarische woning wordt op minimaal 100 meter vanaf de Verwoldseweg gerealiseerd, zodat zich hier geen probleem voordoet.

Derhalve vormen deze functies geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woning en wordt het 'bedrijf' niet in zijn bedrijfsvoering gehinderd.

Voor de Kijksteeg is sprake van een verplaatsing van een bouwrecht en speelt milieuzonering op de oude locatie geen rol.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

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

Wettelijk kader

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

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

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

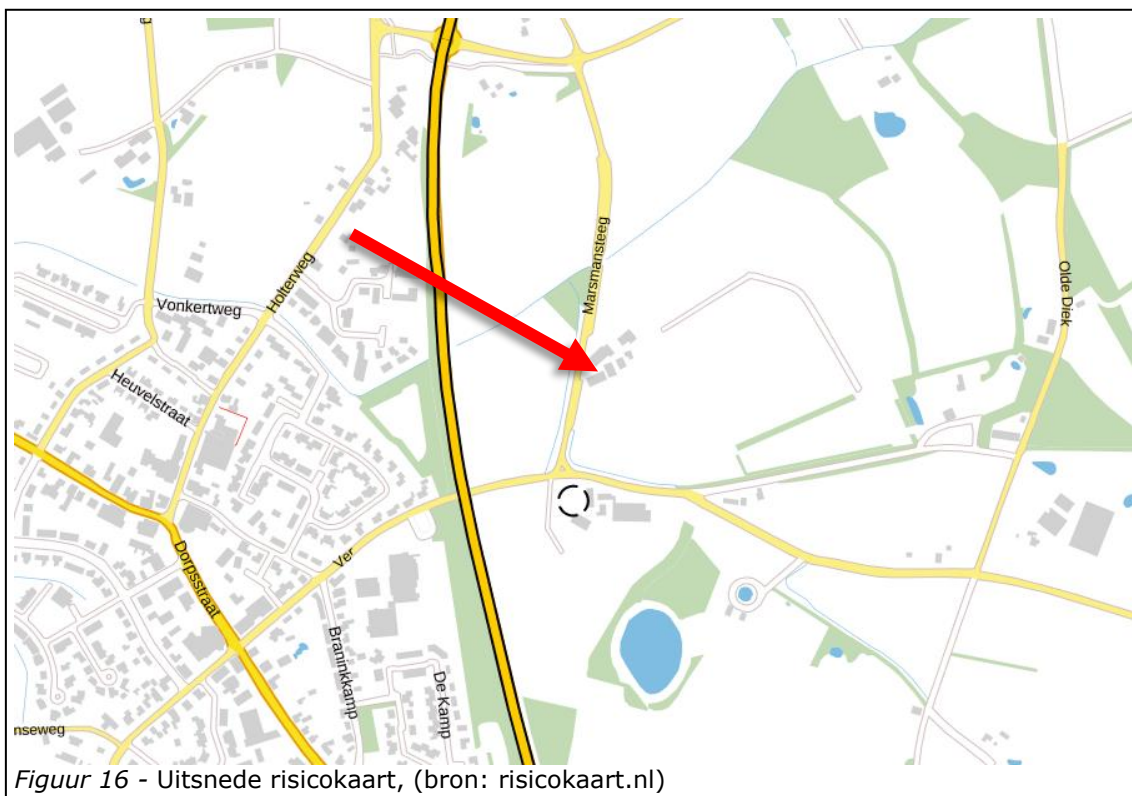
Gemeentelijk beleid

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

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

4.4.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 16 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 16 - Uitsnede risicokaart, (bron: risicokaart.nl)

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. De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting (terrein FrieslandCampina, Kanaalstraat 4) ligt op meer dan 500 meter afstand. Het plangebied ligt daarmee niet binnen de PR-contour en het invloedsgebied voor het GR, waardoor de Bevi-inrichting geen belemmering vormt voor het bouwplan.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor of water aanwezig.

Inrichting

In de figuur is de risicocontour 10^{-6} /jaar weergegeven van de propaantank van het luchtballon bedrijf aan de Verwoldseweg.

De situering van de nieuwe agrarische bedrijfswoning vormt daarvoor geen probleem.

Voor de Kijksteeg is sprake van een verplaatsing van een bouwrecht en speelt externe veiligheid op de oude locatie geen rol.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Bodem

4.5.1 Algemeen

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

4.5.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Vanwege de extra bouwmogelijkheid op het perceel Marsmansteeg 2 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². De rapportage is in de bijlage toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

Voor de Kijksteeg 2 speelt het aspect bodem geen rol. Ter plaatse wordt het FAB-bouwrecht weggehaald ten gunste van een agrarische bestemming.

Resultaten en conclusies verkennend bodemonderzoek

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In de boven- en ondergrond zijn van de geanalyseerde parameters geen gehalten aangetoond boven de geldende achtergrondwaarden. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten met barium, zink, cadmium en matig verhoogd gehalte met kobalt en een sterk verhoogd gehalte met nikkel aangetoond. De aangetoonde concentraties betreffen naar verwachting natuurlijke achtergrondwaarden.

Aangezien er in de grond geen sprake is van verhoogd gehalten en de aangetoonde concentraties in het grondwater natuurlijke achtergrondwaarden betreffen wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. In de huidige situatie zijn er geen humane risico's te verwachten. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de geplande nieuwbouw op de locatie, met uitzondering van werkzaamheden in het grondwater.

Indien er in het grondwater werkzaamheden gaan plaatsvinden dient wel rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van sterk verhoogde concentraties met nikkel in het grondwater welke aanvullende procedures vereisen. Indien er werkzaamheden in het grondwater plaats gaan vinden dient dit te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat rekening gehouden dient te worden gehouden met het gegeven, dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden mogelijk aanvullende analyses noodzakelijk zijn en de grond mogelijk niet zonder restricties buiten de locatie kan worden toegepast. Het Besluit Bodemkwaliteit zal dan van kracht kunnen worden.

² EstInvent BV, "Verkennd bodemonderzoek Marsmansteeg 2 te Laren (Gld)", 27 november 2018

4.5.3 Conclusie

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit niet in de weg staat aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6 Water

4.6.1 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.

4.6.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

4.6.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt op het perceel Kijksteeg 2 de bouw van een nieuwe vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Het betreft een herontwikkeling van een perceel van ca. 225 m² dat in de huidige situatie is onverhard. Hiermee wordt duidelijk dat de verharding in het plangebied niet significant zal toenemen.

Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

Het plan voorziet ook niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied en de daarbij bijbehorende boringsvrije zone en KWO-vrije zone.

Het huishoudelijk afvalwater vanaf het perceel zal, na realisering van de woning naar verwachting beperkt toenemen. Voor de afvoer daarvan zal de nieuwe woning op het bestaande aanwezige rioleringssysteem 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. Hierbij 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 1 m 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 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m 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, beekdal, 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 perceelssloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Thema	Toetsvraag	REL	IT
# 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.			

Tabel 4 - Watertoetstabel

4.6.4 Conclusie

De bouw van de nieuwe woning heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

4.7 Ecologie

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

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). 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.

4.7.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

De beoogde agrarische bedrijfswoning komt aan de zuidzijde van de bestaande opstallen. Dit deelgebied is onbebouwd en in gebruik als weiland dan wel bouwland. Er is geen sprake van begroeiing.

Verwacht mag worden dat in het deelgebied geen sprake is van ecologische warden, soorten die bescherming behoeven etc.

4.7.3 Conclusie

Het onderdeel ecologie vormt geen belemmering voor de realisering van een tweede agrarische bedrijfswoning.

Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering).

4.8 Archeologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2021 zijn.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Binnen het deelgebied Marsmansteeg 2 zijn categorie 5, 6 en categorie 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang: zeer beperkt deel van de agrarische kavel in het noorden

Het overgrote deel kent een hoge archeologische verwachtingswaarde welke is aangemerkt als categorie 5. Dit betreft gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een hoge kans hebben op archeologische resten in de bodem. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en waarbij de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm – Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek). Het klein deel in het uiterste noorden kent een middelmatige archeologische verwachtingswaarde (categorie 6).

Voor het meest zuidwestelijke puntje van de agrarische bouwkaavel, en daarmee deels ook ter plaatse van de nieuwe agrarische bedrijfswoning, geldt een lage archeologische waarde (waarde 7). Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en waarbij de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm – Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht.

De woning met bijgebouw zal naar verwachting niet groter zijn dan ca. 225 m² zodat vooraf geen archeologisch onderzoek nodig.

Voor het deelgebied Kijksteeg 2 zijn twee categorieën van belang: categorie 6 in het zuidoosten van het plangebied en categorie 7 in het overige deel. Omdat binnen het deelgebied Kijksteeg 2 als onderdeel van voorliggend plan geen bodemingrepen plaatsvinden is een nadere afweging niet nodig.

Vertaling in bestemmingsplan

Hoewel er dus in het kader van de beoogde planontwikkeling vooraf geen archeologisch onderzoek nodig is, zullen de genoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden desalniettemin wel vertaald worden middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' (hoge

archeologische verwachting), 'Waarde – Archeologie 6' (middelmatige archeologische verwachting) en 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting). De situering van de gebieden en bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Deze dubbelbestemmingen betreffen in het kader van voorliggende 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.

4.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen

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

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

4.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt op de rand van een oorspronkelijke enk. Bij de inrichting c.q. inpassing van de beoogde nieuwbouw wordt ingespeeld op deze cultuurhistorische kwaliteit.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Normstelling en beleid

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage ingegaan. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich ervan gewisselen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De nieuwe regeling betekent dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan alleen vereisten voor de inhoud en niet voor de vorm.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet slechts in een kleinschalige nieuwe ontwikkeling: de bouw van één nieuwe agrarische bedrijfswoning op een locatie binnen het agrarisch bouwvlak en gebaseerd op een verplaatsing van een bouwrecht van de Kijksteeg 2.

Gelet op de kenmerken van het project en de kleinschalige ontwikkeling in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. (categorie D11.2, 2000 of meer woningen), de plaats het project (in bestaand stedelijk gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijving van de diverse milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor 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' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

5.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen / Artikel 2 Wijze van meten

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

Artikel 3 _____ Agrarisch

Voor de situatie Kijksteeg 2 is deze bestemming is gebruikt voor de gronden die

voorheen tot de bestemming Fab-wonen behoorden.

Voor de Marsmansteeg is deze bestemming overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Toegevoegd is de 'specifieke bouwaanduiding - 2de bedrijfswoning' waarmee een tweede bedrijfswoning is toegestaan met een inhoud van maximaal 600 m³.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de aanduiding 'overige zone - landschapstype essenlandschap' voor de Marsmansteeg en 'overige zone - landschapstype kleinschalig kampenlandschap' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduidingen komen terug in het vergunningenstelsel.

Artikel 4 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 lage archeologische verwachtingswaarde

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

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

Artikel 5 en 6 Waarde-Archeologie 6 en 7

Hiervoor geldt hetzelfde als voor artikel 4, waarde archeologie 5, met dien verstande dat voor archeologie 6 een drempelwaarde voor bouwwerken geldt van 1.000 m² en voor waarde archeologie 7 van 2.500 m².

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.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor bijzondere kapvormen van gebouwen.

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 is een regeling voor de gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' opgenomen. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hier gelden vanwege het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone, naast de regels van het bestemmingsplan, ook de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland met betrekking tot grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones en KWO-vrije zones. Op deze wijze vervult de aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' een signaleringsfunctie en is direct duidelijk dat bij de uitvoering van werkzaamheden ook rekening gehouden moet worden met de regels uit de verordening met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone.

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 het bestemmingsplan niet 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 niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 317.

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.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning planologisch mogelijk gemaakt. 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.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar 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 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 'Marsmansteeg 2 Laren, Kijksteeg 2 Lochem' van 28 februari 2019 tot en met 10 april 2019 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn géén zienswijzen ingediend.

Wel zijn er na de ter inzage legging enkele ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd aangezien er als onderdeel van het agrarisch bedrijf aan de Marsmansteeg 2 in Laren inmiddels geen varkens meer worden gehouden. De aanduiding 'intensieve veehouderij' is hierop uit het bestemmingsplan verwijderd. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom gewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Verbeelding

- De aanduiding 'intensieve veehouderij' is van het agrarisch bouwvlak (Marsmansteeg 2 Laren) verwijderd.

Regels

- Het bepaalde in artikel 3.1, onder e, is geschrapt;
- In artikel 3.2.1, onder b, is de zinsnede "*met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' intensieve veehouderij is toegestaan tot een bebouwde oppervlakte van maximaal 1 hectare, dan wel de bestaande grotere oppervlakte*" verwijderd;
- In artikel 3.7.1, onder a, is de zinsnede "*tenzij in de aanvullende regels voor intensieve veehouderijen een andere maximum omvang is bepaald*" verwijderd;
- Artikel 3.7.2 (Vergroting bouwvlak intensieve veehouderij) is geschrapt, waarna de overige subleden zijn vernummerd.

BIJLAGEN TOELICHTING

Bijlage 1 Inpassingsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek