

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
MUSSENBERG 2 LAREN
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.491
IDnr. : NL.IMRO.0262.buMussenberg2La-BP41
Datum : februari 2024
Versie :3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 8 april 2024/ besl.nr: 2022-259192

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER	7
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.2	NIEUWE SITUATIE	11
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	14
3	BELEIDSKADER	17
3.1	INLEIDING	17
3.2	RIJKSBELEID	17
3.3	PROVINCIAAL BELEID	19
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	27
4.1	INLEIDING	27
4.2	GELUID.....	27
4.3	LUCHTKWALITEIT	29
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	31
4.5	GEUR	32
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	34
4.7	BODEM	40
4.8	WATER	44
4.9	ECOLOGIE	49
4.10	ARCHEOLOGIE	53
4.11	CULTUURHISTORIE	56
4.12	KABELS EN LEIDINGEN.....	57
4.13	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	58
5	JURIDISCHE ASPECTEN	60
5.1	INLEIDING	60
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	61
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	61
6	UITVOERBAARHEID	67
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	67
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	67
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		
BIJLAGE 1	ADVIES GEUR.....	
BIJLAGE 2	ADVIES EXTERNE VEILIGHEID	
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEKEN	
BIJLAGE 4	NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING	
BIJLAGE 5	QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op basis van het beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing' (FAB) kunnen in de gemeente Lochem nieuwe burgerwoningen worden gebouwd in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Deze woningen kunnen gebouwd worden op het voormalige agrarische bedrijfsperceel waar de sloop plaatsvindt.

Op de percelen aan de Mussenberg 2 te Laren was in het verleden een intensieve veehouderij gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn al enkele jaren gestopt en de wens is een functieverandering naar wonen waarbij één nieuwe vrijstaande woning wordt gerealiseerd als ruil voor de sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing en de bestaande woonboerderij behouden blijft.

Beoogd wordt om circa 657 m² aan voormalige agrarische bebouwing te slopen. In 2019 is er reeds 540 m² agrarische bebouwing gesloopt met toestemming van de gemeente en dat deze reeds gesloopte meters meegenomen mogen worden in het verzoek functieverandering. De te slopen/gesloopte voormalige agrarische bebouwing is totaal 1.197m². Naast een nieuwe woning en een woonbestemming voor de huidige agrarische bedrijfswoning zal met een landschappelijk inpassingsplan oftewel erfinrichtingsplan de ruimtelijke, historische én natuurlijke kwaliteit van het perceel verbeterd worden. Op een deel van de gronden zal nieuw bos ontwikkeld worden.

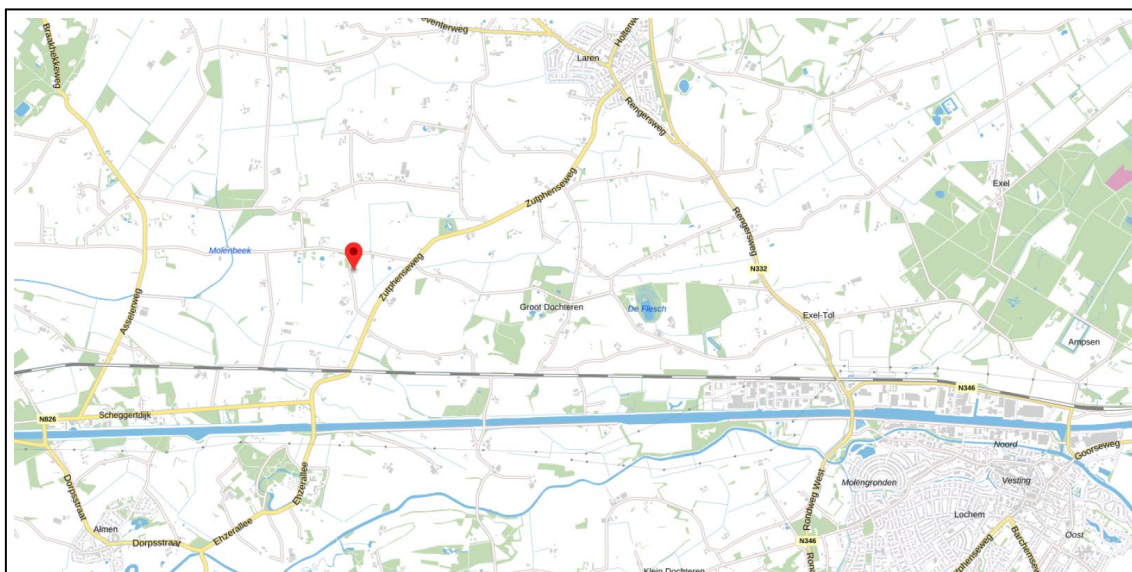
De geldende agrarische bestemming in het huidige bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010' laat dit niet zonder meer toe. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Mussenberg 2 Laren' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Laren en noordwestelijk van de kern Lochem in het buitengebied van de gemeente Lochem.

Het gaat om agrarische (bouw)percelen aan de Mussenberg 2 Laren, kadastraal bekend onder Laren, sectie E, nummer 3196, 3197 en 3198. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale grenzen. Het plangebied heeft daarmee een totale oppervlakte van 66.125m² (circa 6,6 hectare).

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven.



Figuur 1 - Globale ligging plangebied op een topografische kaart



Figuur 2 – Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale gegevens (bron: PDOK)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemmingen

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

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak en de aanduiding 'intensieve veehouderij', als bedoeld in artikel 3 van de regels en zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van agrarische bedrijfsactiviteiten met bijhorende bebouwing voor een intensieve veehouderij.

Over een klein stuk in het noorden van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Leiding – brandstof'. Behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, zijn de gronden mede bestemd voor een brandstofleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding - Brandstof' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

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

- 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap';
- 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied';
- 'vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers'.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' geldt het kleinschalig kampenlandschap met kleinschalig landschap, microreliëf in de vorm van eenmansessen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, grillige wegenstructuur met beplanting en open essen en enken.

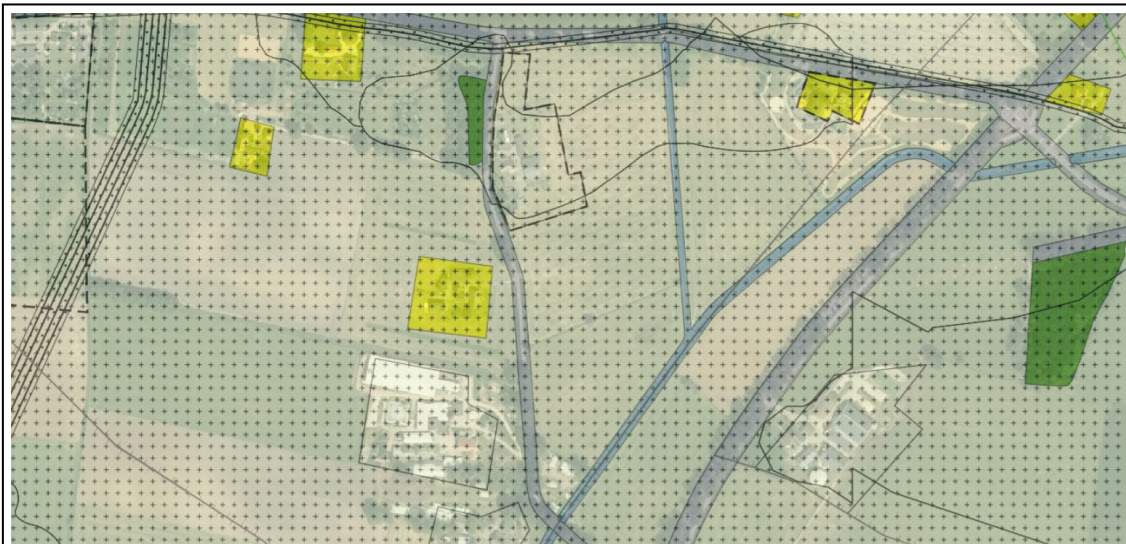
Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied' gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers' geldt een laagvliegroute voor straaljagers en is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

Verder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014.

Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor respectievelijk de bescherming van terreinen met een hoge en middelhoge archeologische verwachting en terreinen met een lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Er geldt wel een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' 8 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit (paraplu) bestemmingsplan is het geldende parkeerbeleid van de gemeente planologisch vastgelegd.



*Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan
(Bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

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 de bestemming 'Agrarisch' is het gebruik voor (burger)wonen niet mogelijk. Ook is het oprichten van een nieuwe woning en de aanleg van nieuw bos niet mogelijk binnen deze bestemming.

Om de gewenste ontwikkeling, het gebruiken van de FAB-regeling en een functiewijziging naar wonen en bos, alsnog mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. 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 milieu- en omgevingsaspecten 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

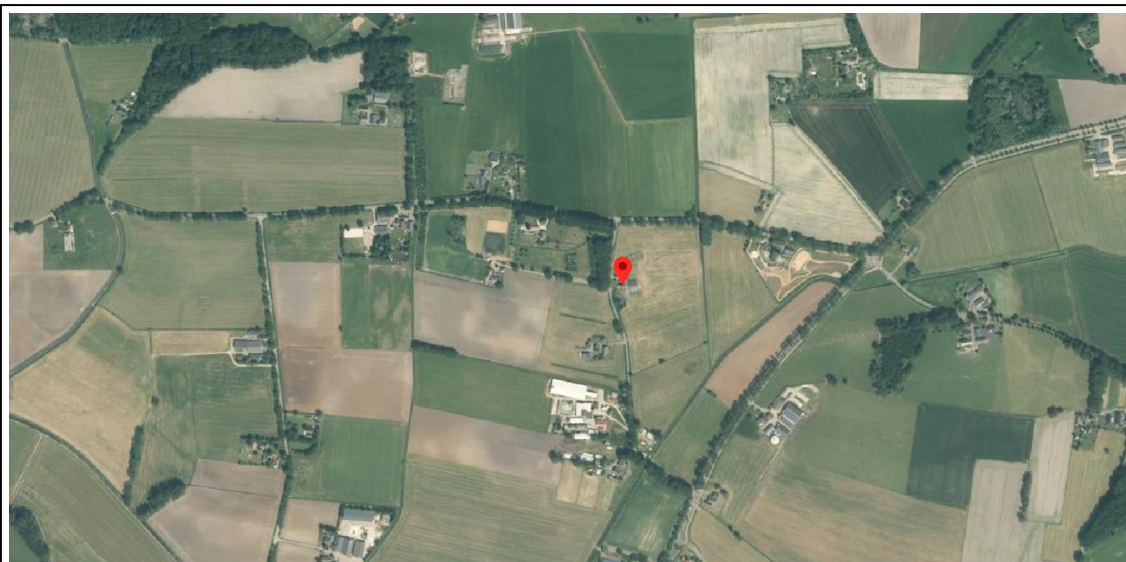
2.1 BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Omgeving en landschap

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem in het midden tussen de kernen Lochem, Laren, Harfsen en Almen. De percelen liggen 800 meter noordelijk van het spoor in een driehoek gevormd door Harfsenseweg, Mussenberg en Zutphenseweg. De westelijke begrenzing van het plangebied is de Mussenberg en de noordelijke de Harfsense Steeg. De zuidelijke en oostelijke plangrens worden door watergangen en sloten gevormd.

Het plangebied is gesitueerd tussen het beekdal van de Harfsense Beek/Huurnerbeek in het zuidwesten en het essenlandschap tussen Laren en Almen in het noordoosten. Langs het beekdal liggen verspreid essen en kampen. De oude landbouwgronden, enken en essen aan de randen van de beekdalen zijn landschappelijk waardevol. De openheid en het microreliëf zijn karakteristiek voor het landschapsbeeld. Het plangebied hoort bij het kleinschalig kampenlandschap dat in het geldende bestemmingsplan beschreven is als een kleinschalig landschap met microreliëf in de vorm van eenmansessen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, grillige wegenstructuur met beplanting en open essen en enken.

Langs de Harfsenseweg en de Mussenberg is een menging van burgerwoningen en agrarische bedrijven aanwezig, waarbij de laatste jaren steeds meer bedrijfsperven in burgerwonen omgezet zijn. Het plangebied zelf heeft aan de oostkant van de weg geen directe bureen en is omgeven door agrarische gronden. Langs de westkant van de Mussenberg zijn zowel burgerwoningen als ook agrarische bedrijven aanwezig.



Figuur 4 – Plangebied en omgeving op een luchtfoto

Bijgaande figuren en foto's geven een indruk van het plangebied en directe omgeving.



Figuur 6 – Zicht op het huidige erf vanuit het noorden (bron: Google Streetview)



Figuur 5 – Bestaande bebouwing aan de Mussenberg, gezien vanuit het zuiden (bron: Google Streetview)



Figuur 7 – Zicht op de bestaande bedrijfswoning vanuit de weg/Mussenberg (bron: Google Streetview)



Figuur 8 – Plangebied vanuit de zuidelijkste punt gezien (bron: Google Streetview)

Historisch boerenerf

De huidige boerderijwoning heeft zijn oorsprong in 1870 en was lange tijd samen met een schuur noordelijk van de boerderij de enige bebouwing op het erf. De bebouwing is gesitueerd op hoger gelegen gronden van een oude es, die destijds duidelijk in het landschap zichtbaar was door de omgevende beplanting. Erven en gronden waren begrensd met houtwallen of struweelhagen en naast laanbeplanting en bosjes, was in 1870 ook nog veel natte "woeste" grond in vorm van heide en bos rond het erf aanwezig, vooral in de zuidelijke punt van het plangebied langs de Huurnerbeek. Dit landschap is door ontginning en de schaalverandering in de landbouw door de jaren heen steeds grootschaliger geworden en zijn landschapselementen verdwenen. Rond het plangebied zijn nu vooral laanbeplanting langs de wegen en hier en daar kleine bosjes te vinden. Op de hoogtekartaart is de oude es nog steeds duidelijk zichtbaar.



Figuur 9 – Historisch kaartmateriaal van 1870 met plangebied (bron: topotijdreis)

2.1.2 Bebouwing en erf

Op de gronden aan Mussenberg 2 Laren was voorheen een intensieve veehouderij gevestigd, maar deze is al geruime tijd niet meer actief. De helft van de bebouwing is volgens afspraak met de gemeente in 2018/19 gesloopt.

Er zijn nog wel diverse gebouwen en bouwwerken op het perceel aanwezig die refereren aan het voormalige gebruik.

In totaal is tegenwoordig ongeveer 795 m² aan bebouwing op het perceel aanwezig. Het betreft de historische boerderijwoning en een viertal schuren.

De boerderijwoning van circa 155 m² blijft behouden en de overige schuren/bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Eerder zijn al de grote veestal, de voeropslag, enkele kleine schuren en de silo geamoveerd. In totaal wordt daarmee circa 1.200 m² gesloopt.

Er is weinig waardevolle erfbeplanting aanwezig. Langs de weg ter hoogte van de woning en bebouwing zijn coniferengroepen aanwezig en een vijver. Verder is er al een kleine boomgaard aan de noordkant van de bebouwing aangelegd. Er staan aan de voorkant nog enkele groepen struiken langs de bebouwing. Zoals eerder

genoemd zijn de oost- en zuidgrens van het plangebied watergangen oftewel de Huurnerbeek. Een kleinere sloot loopt zuidelijk dwars door het plangebied. Het erf is tussen de bebouwing verhard, maar het merendeel van de gronden in het plangebied is onbebouwd agrarisch grasland.

De Mussenberg en Harfsenseweg zijn wegen in het buitengebied van Lochem waar ter plaatse een maximumsnelheid geldt van 60 km/u. De wegen functioneren daarbij uitsluitend als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen, bedrijven en landbouwgronden en kennen daarmee geen hoge verkeersfunctie. Ontsluiting van het plangebied gebeurt via de Mussenberg, er is nu een ontsluitingsweg langs de boerderij aanwezig. Voor parkeren wordt het erf en/of de bestaande bebouwing gebruikt.

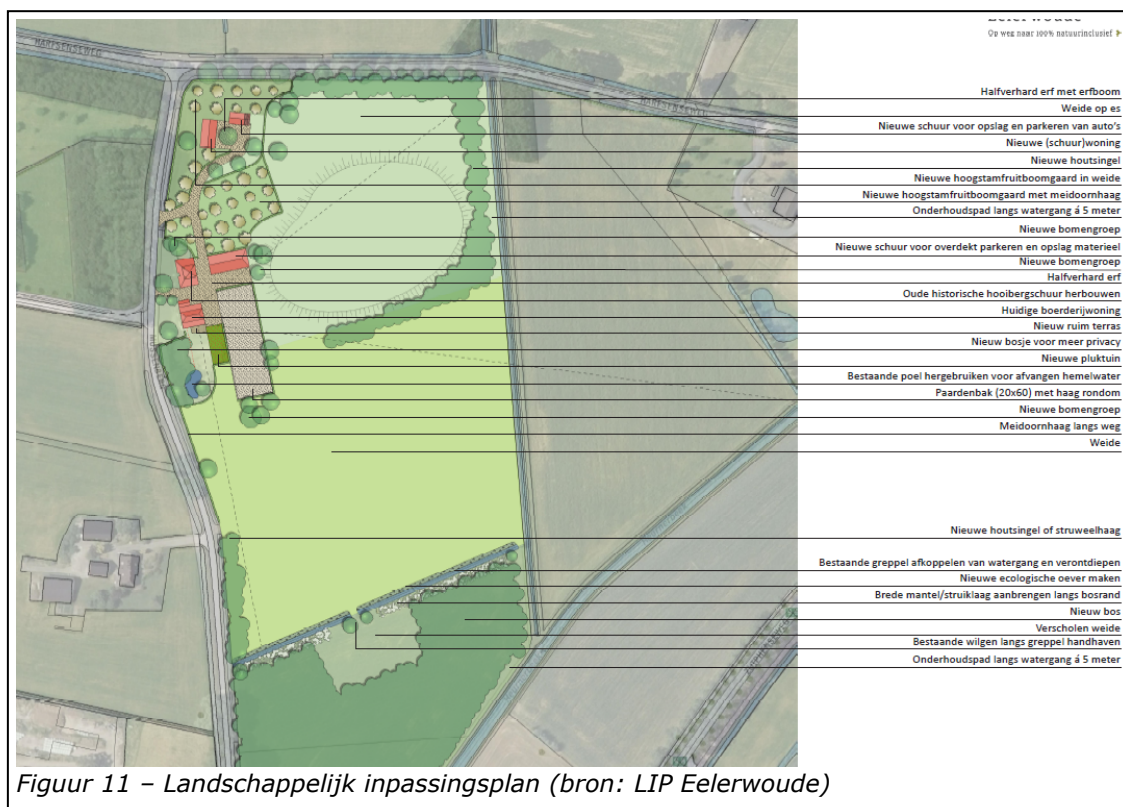


Figuur 10 – Bebouwing 2018 (foto links) en huidige (2023) bebouwing (foto rechts), groen= handhaven, oranje sloop

2.2 NIEUWE SITUATIE

Zoals eerder genoemd wordt alle aanwezige bebouwing, met uitzondering van de historische boerderijwoning met oorsprong uit 1870, gesloopt. Het erf zal volledig opnieuw ingericht worden en er wordt van de Fab-regeling gebruik gemaakt. Naast een nieuwe woning zal er nieuw bos en een nieuwe houtsingel aangelegd worden. Ook wordt het erf groen en met historische landschapselementen aangevuld, zoals een boomgaard. Om landschappelijke en historische redenen wordt er afgeweken van de één-erf gedachte uit het Fab-beleid (zie ook paragraaf 3.4.3). De nieuwe woning zal op enige afstand aan de noordkant van het perceel opgericht worden, met de tuinen en landschapsinrichting als verbindend element. Hiervoor is door Eelerwoude een landschappelijk inpassingsplan¹ (LIP) opgesteld, deze is bijgevoegd als bijlage bij de regels. De inrichting is gebaseerd op de wens dat het perceel ook als NSW-landgoed in aanmerking kan komen. Voor het onderhoud hiervan is er extra oppervlak van bijgebouwen (60 m²) toegestaan als werktuigenberging. Samen met de reguliere 150 m² gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen voor beide woningen, mogen er dus in totaal 210 m² aan bijgebouwen verdeelt op beide erven worden opgericht.

¹ Eelerwoude, Landschappelijk inpassingsplan Mussenberg 2 Laren, augustus 2023



Het boeren erf

De historische boerderij wordt opgeknapt en er wordt een nieuw bijgebouw opgericht. De positie van de nieuwe schuur (circa 150 m²) op het erf is zo geplaatst dat de zichtlijnen vanaf de woning het landschap in behouden blijven en een compact erf gegarandeerd wordt. Naast de nieuwe schuur wordt de historische hooimijt die tot aan 2019 nog op het erf stond herbouwd op dezelfde plek om het historisch erf af te ronden. Onderstaand een impressie van de hooimijt zoals deze in 2019 was.



Het erf wordt deels omsloten door een meidoornhaag, zoals dat vaak gebruikelijk was bij oude erven. De voortuin van de boerderijwoning wordt vrijgemaakt van

beplanting zodat er vrij zicht op de fraaie gevel ontstaat. Door het beeld rustig te houden, met alleen gazon en een solitaire zomereik, komt de woning beter tot zijn recht.

Het erf wordt in halfverharding (bijvoorbeeld Stabilizer van ecoDynamic) gerealiseerd. Dit reduceert het verhard oppervlak en zorgt voor een betere infiltratie van hemelwater. De bestaande poel wordt gerenoveerd. Het hemelwater van de boerderijwoning en bijgebouwen op het erf worden ontkoppeld van het riool en afgewaterd op de poel, zodat het water lokaal wordt vastgehouden.

Een klein 'hakhoutbosje' zoals dat veel voor kwam bij een boerenerf, wordt aangelegd tussen het erf en de weg voor meer privacy. Aan de zuidzijde van de boerderijwoning komt een riant terras met uitzicht over een pluktuin/bloemenweide en het landschap. Het plan beoogt ook de mogelijkheid voor het houden van paarden in de schuur en een paardenbak achter de boerderij. Deze wordt landschappelijk ingepast met een lage haag en boomgroepen.

Nieuwe woning

De nieuwe woning wordt in de noordhoek van het plangebied (oftewel landgoed) geplaatst. De positie is mede bepaald zodat de grond op de oude es niet geroerd hoeft te worden en eventueel aanwezige archeologische waarden niet verstoord worden. Ook is er bij de keuze van de locatie rekening gehouden met het oorspronkelijke historische karakter van het erf. Wel wordt de nieuwe woning geplaatst binnen het huidige bouwvlak. De nieuwe woning wordt in een schuurwoningstijl opgetrokken met natuurlijke materialen, zoals hout en pannendak. Hierdoor wordt de woning ondergeschikt gesteld aan het landschap. Het bijgebouw is zo gepositioneerd dat er een besloten erf ontstaat achter de woning.

De woning is georiënteerd op de Mussenberg. In de oksel van de kruising van de Mussenberg met de Harfsenseweg wordt een nieuwe fruitboomgaard aangelegd die de woning visueel afschermt van de Harfsenseweg en waardoor het erf wat verscholen komt te liggen vanaf de weg. Een aantal boomgroepen rondom het erf zorgen voor een groene inpassing en de aanblik van een landgoed.



Figuur 13 – Impressie schuurwoningen (bron: LIP Eelerwoude)

Erf en landschap

De wens is om de fruitboomgaard met hoogstam fruitbomen te vergroten en te omranden met een meidoornhaag. Dit zorgt voor een groene inpassing van het erf en meer biodiversiteit in het landschap en dient als schakel tussen het huidige erf en de nieuwe woning ten noorden van het erf. Een nieuwe houtsingel op de oude kavelgrens herstelt de oude landschapsstructuur en zorgt voor een omranding van de es. De es wordt zelf vrijgehouden van beplanting en gebruikt als grasland met een bloemrijk mengsel geschikt voor paarden. Er wordt verder in het zuidelijke punt van het plangebied 1,7 hectare bos en houtwal aangelegd. De huidige greppel

in het zuiden van het projectgebied wordt verondiept en er wordt een ecologische oever aangelegd aan de noordelijke oever zodat water vastgehouden wordt en de biodiversiteit verbeterd. De aanwezige wilgen worden gehandhaafd en er komt een overgang voor onderhoudsmaterieel in het midden van de greppel met een duiker. De noordelijke rand van het bos, langs de greppel, wordt aangeplant met een brede zoom vegetatie. Langs de bestaande watergangen, de Huurnerbeek en de watergang ten oosten van het plangebied moet een onderhoudspad vrijgehouden worden. De overige grond wordt gebruikt als weiland met een bloemrijk grasmengsel die geschikt is voor paarden.

Ontsluiting en Parkeren

Een nieuwe gezamenlijke oprit in half verharding wordt aangelegd tussen de twee woningen en loopt door een gezamenlijke boomgaard die de verbinding vormt tussen het huidige erf en de nieuwe woning. De oude ontsluiting bij de boerderij blijft eveneens gehandhaafd.

Zoals ook uit paragraaf 3.4.3 van deze plantoelichting blijkt, is het parkeerbeleid in de gemeente Lochem verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020'. Daarin is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de gemeentelijke parkeereis moet worden berekend, waarbij geldt dat in de basis binnen het plan zelf (op eigen terrein) voldoende parkeercapaciteit wordt gecreëerd en deze niet wordt afgewenteld op de (directe) omgeving.

Op grond van deze normen dienen als onderdeel van het beoogde plan in totaal minimaal 5 parkeerplaatsen aangelegd te worden, 2,4 per woning. Op de nieuwe erven is voldoende ruimte beschikbaar voor 2-3 parkeerplaatsen. Ook op de lange toerit naar de woningen kunnen desnoods auto's geparkeerd worden.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied zal gedeeltelijk nieuwe bestemmingen krijgen. De bestemming 'Wonen - FAB' is toegekend aan de gronden die in de toekomstige situatie in gebruik zijn als (woon)erven en tuin, overeenkomstig de begrenzingen zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. De bestemming 'Agrarisch' blijft behouden op de overige gronden, die buiten de toekomstige woonpercelen liggen. De bestemming 'Bos' is toegekend op de gronden waar toekomstige bosontwikkeling plaatsvindt. Deze bestemmingen zijn conform de systematiek van het moederplan 'Lochem Buitengebied 2010' toegepast. Het bouwvlak komt te vervallen.

Er worden bouwaanduidingen opgenomen die de positie van de nieuwe woning en bijgebouwen vastleggen. De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning Mussenberg 2 die gebruikt zal worden als burgerwoning heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' gekregen.

Voor de nieuwe vrijstaande woning is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. De nieuwe woning mag uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd en een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan pas worden verleend als alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. Op deze manier is gewaarborgd dat de sloop van deze bebouwing ook daadwerkelijk plaatsvindt. De locaties waar de bijgebouwen zijn gepland, zowel bij de bestaande woningen als de nieuwe woningen, zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw bestaande/nieuwe woning'. Bijgebouwen mogen

alleen ter plaatse van deze aanduidingen worden opgericht. Ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristiek' mag de hooimijt herbouwt worden.

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig het opgestelde landschappelijk inpassingsplan wordt uitgevoerd, is in de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de nieuwe woning uitsluitend mag worden bewoond, indien binnen 12 maanden na gereedmelding van de woning (als bedoeld in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012) 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.

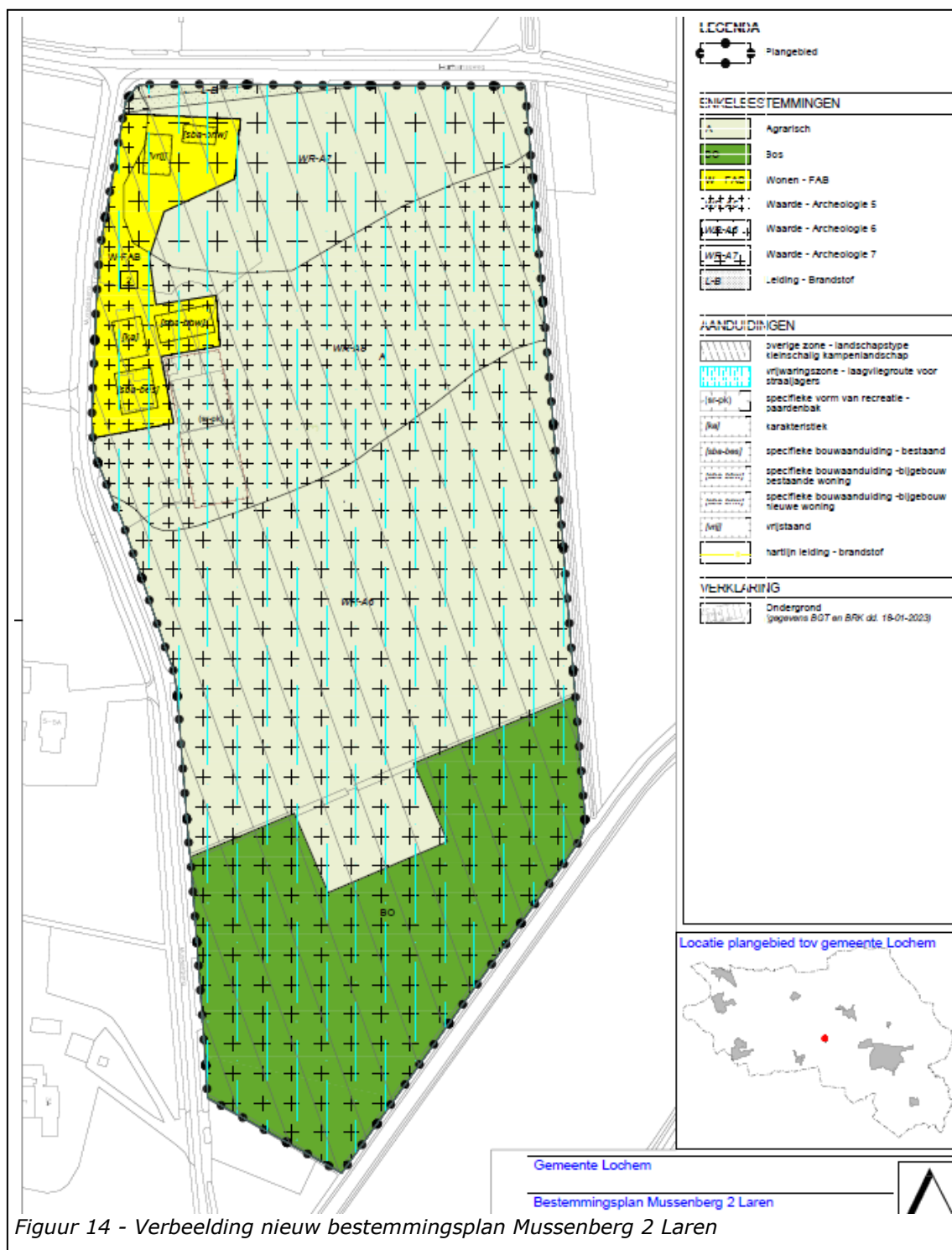
In het nieuwe plan is de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Dit geldt ook voor de 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers'.

De aanduiding 'reconstructiezone – verwevingsgebied' keert niet meer terug, omdat deze geen betekenis heeft als er geen agrarisch bouwvlak binnen het plangebied (meer) aanwezig is.

De dubbelbestemmingen 'Leiding- Brandstof' ter bescherming van de aanwezige leidingen zijn qua ligging en begrenzing eveneens één op één uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' overgenomen.

Verder zijn aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5, 6 en 7' toegekend. Deze zijn qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.9 uit deze plantoelichting).

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



Figuur 14 - Verbeelding nieuw bestemmingsplan Mussenberg 2 Laren

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 Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede

omgevingskwaliteit' van belang. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze plantoelichting.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de 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. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

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

Relatie met het plangebied

Van de bovengenoemde onderwerpen is alleen het onderwerp 'Defensie' van belang in het kader van het onderhavige plan. Op grond van het Barro zijn in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen opgenomen. Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als laagvliegroute. In artikel 2.6.10 van het Barro is opgenomen bij de herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die tot een laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen behoren geen bestemmingen mogen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 meter mogelijk maken. Hieraan wordt bij het onderhavige plan voldaan. Ter plaatse van de laagvliegroute zijn alleen landbouwgronden mogelijk waarop alleen terreinafscheidingen mogelijk zijn die veel lager zijn dan 40 meter. Voorts wordt in het bestemmingsplan bescherming geboden aan de laagvliegroute middels de aanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers', welke het oprichten van bouwwerken hoger dan 40 meter verbiedt. Gelet op het voorgaande is de beoogde functiewijziging in het voorliggende bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

Behoefteladder voor duurzame verstedelijking

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Zo wordt bij woningbouw een project met 12 of meer woningen aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een project dat minder woningen omvat wordt dus niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. In het plangebied wordt slechts een nieuwe woning gerealiseerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2.4 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 zijn 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 agrarisch naar wonen met de bouw van een nieuw woning) wel bij aan de vitaliteit van het platteland. Met het plan wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van landschappelijke inpassing, afgestemd op het landschapstype ter plaatse. Bovendien worden door de ontwikkeling geen agrarische bedrijven in hun functioneren belemmerd.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' is ook de 'Omgevingsverordening Gelderland' vastgesteld. 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.

Naderhand zijn er nog diverse actualisatieplannen van de Omgevingsverordening vastgesteld met regels voor sectorale beleidsdoelen. Op 5 juli 2022 hebben de Provinciale Staten 'Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening' vastgesteld. De genoemde actualisatieronde heeft geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023).

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de functieverandering van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwonen, waarbij de overvloedige bedrijfsbebouwing wordt geamoveerd en er een nieuwe woning wordt opgericht, vindt er geen nieuw ruimtebeslag plaats. De bebouwing blijft binnen de kaders van de voormalige bouwkael. Er zijn daarom ook geen (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding.

Wonen

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.1 opgenomen dat de realisatie van nieuwe woningen dient te passen in een regionale woonagenda. De gemeente Lochem participeert in dit kader in de regio Stedendriehoek.

In het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek voor de periode 2015 tot en met 2024 is een woningbouwprogramma opgenomen van 7.640 woningen. Er zijn binnenregionale afspraken gemaakt voor de verdeling van deze woningbouwopgave. Voor de gemeente Lochem betekent dit een aantal van 860 te realiseren woningen. Het college van Gedeputeerde Staten heeft deze afspraken vastgesteld. De te bouwen woning(en) in het plangebied passen binnen het aantal woningen van het afsprakenkader.

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

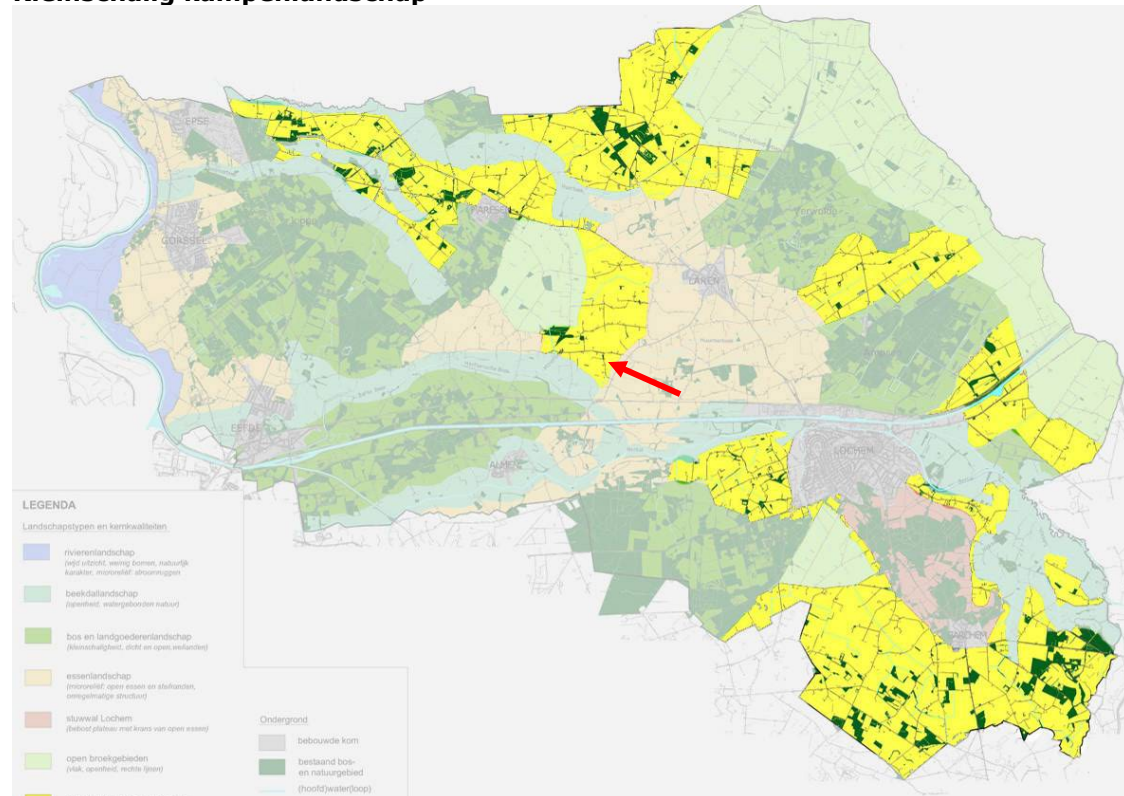
Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en 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.

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.

Zoals eerder benoemd, ligt het plangebied in het 'kleinschalig kampenlandschap' (zie figuur 16). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van het landschapstype weergegeven.

Kleinschalig kampenlandschap



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	- Kleinschalig landschap - Microreliëf: eenmansessen en steilranden - Houtwallen en hakhoutbosjes - Grillige wegenstructuur met beplanting - Vaak verweven met beekdalen	- Houtwallen en hakhoutbosjes - Perceelrandbeplanting in patronen - Kamerstructuur - Wegbeplanting
Bebouwing	- Hallehuis en afgeleide hallehuizen (T-boerderijen, Krukhuisen) - Verspreide bebouwing - Jonge en grote boerderijen	- Materialen: afstemming op omgeving - Bij voorkeur traditionele dakvormen en materialen
Erfbeplanting	- Zware 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	Handhaven, versterken traditionele erfbeplanting

Relatie met het plangebied

Het voorliggend plan, de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen met gebruik van de FAB-regeling, sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing in ruil voor een woning, heeft als basis een landschappelijk inpassingsplan. Dit plan is opgesteld naar een analyse van het historische landschap ter plekke en is vervolgens daarop afgestemd. Er wordt rekening gehouden met het oude es en de kamerstructuur en het bos worden terug gebracht. Er komen landschapselementen zoals meidoornhaag en hoogstamfruitgaard terug die van oudsher onderdeel van het boeren landschap waren. De voorgenomen functieverandering past daarmee binnen het aangegeven landschapsbeleid en doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het omliggende landschap.

3.4.2 Woonvisie 2018-2025

Met deze Woonvisie legt de gemeente Lochem haar woonbeleid voor de periode tot 2025 vast. De visie geeft weer waar de gemeente Lochem zich de komende jaren op wil richten op het gebied van wonen. Het doel is om ervoor te zorgen dat de gemeente Lochem een fijne gemeente blijft om in te wonen. Voor mensen die nu al in de gemeente wonen, maar ook voor mensen die zich hier willen vestigen.

Hoofdpunten van het gemeentelijke woonbeleid

De gemeente ziet vier hoofdpunten in het gemeentelijke woonbeleid die richtinggevend zijn voor de periode tot 2025:

1. Leefbare kernen.
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen.
3. Woningverbetering en duurzaamheid.
4. Wonen met zorg.

In onderstaand schema zijn de hoofdpunten – en de strategische keuzes daarbij – samengevat.

Leefbare kernen	• Nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van de woningen. • Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen. • Leefbare kernen.
Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen	• Woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen. • Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen. • Voldoende aanbod van sociale huurwoningen. • Huisvesting van specifieke doelgroepen.
Woningverbetering en duurzaamheid	• Energietransitie. • Woningverbetering en verduurzaming in de particuliere sector. • Woningverbetering en verduurzaming in de sociale huursector. • Faciliteren van lokale initiatieven.
Wonen met zorg	• Geschikt woningaanbod voor ouderen. • Ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen. • Herontwikkeling bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit. • Ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven. • Passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

Figuur 15 – Hoofdpunten en strategische keuzes (Bron: Woonvisie 2018-2025)

Kwantitatieve opgave

Ook in de komende jaren blijft er in de gemeente Lochem nog een vraag naar nieuwe woningen. De prognoses voor de gemeente Lochem voorzien een behoefte aan 860 extra woningen in de periode 2015 tot 2025. Deze behoefte komt vooral voort uit het kleiner worden van huishoudens en een positief migratiesaldo.

Specifiek voor functieverandering van agrarische bebouwing is rekening gehouden met de bouw van 22 FAB-woningen en vier individuele woningen buitenstedelijk.

Kwalitatieve opgave

In Lochem wordt ingezet op een divers woningaanbod dat aansluit bij de woonwensen van verschillende doelgroepen. Dit gebeurt deels door nieuwbouw, maar in de meeste gevallen binnen de bestaande woningvoorraad.

Relatie met het plangebied

In het woningbouwprogramma is de bouw van FAB-woningen specifiek opgenomen. Derhalve past de bouw van 1 woning op de planlocatie binnen de Woonvisie.

3.4.3 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:
 - a. Het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening.
 - b. Het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (Gelders Natuur Netwerk, waterberging en dergelijke) door middel van verevening.
 - c. Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing.
 - d. 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 de 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 te veel 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.
- Een bijgebouw moet met een minimale afstand van 5 meter en een maximale afstand van 25 meter tot de woning worden opgericht.

Nieuwe erven

Een belangrijk kwalitatief aspect binnen het FAB-beleid is verwoord in de één-erfgedachte, 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 het plangebied

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de hierboven gestelde kaders. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Mussenberg 2 Laren, wordt één nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Deze woning wordt gesitueerd op de eigen kavel.

De locatie Mussenberg 2 Laren biedt voldoende vierkante meters sloop voor de bouw van één FAB-woning op de planlocatie. Op de locatie zal in totaal circa 1.200 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt worden. Hierbij wordt opgemerkt dat met instemming van de gemeente een deel van de bebouwing reeds gesloopt is.

Er is in de planvorming voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de één-erfgedachte. Zo wordt een gezamenlijke inrit gerealiseerd en de hoogstam fruitboomgaard vormt een verbindende factor tussen beide woningen. Om het oorspronkelijke erf weer in te richten als historisch Achterhoeks boerenerf is het niet wenselijk de FAB-woning nabij de bestaande beeldbepalende boerderij te plaatsen. De grote investering in de ruimtelijke, historische en natuurlijke kwaliteiten wordt van grotere waarde gezien dan heel strikt toetsen aan de één-erfgedachte. Door het plan in voorgestelde vorm uit te werken, wordt gemotiveerd beperkt afgeweken van de één-erfgedachte.

Al met al wordt met het plan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied verhoogd en een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Concluderend kan worden gesteld dat er wordt voldaan aan de gestelde kaders uit het gemeentelijk FAB-beleid.

3.4.4 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 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. Daarbij 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.

De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid tevens in het bestemmingplan 'Parapluplan Parkeernormen' verwoord en vastgelegd.

In paragraaf 2.2.3 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht. Hieruit blijkt dat het nieuwe plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Er is voldoende ruimte voor de 2,4 parkeerplekken per woning.

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*

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

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

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

In het kader van dit bestemmingsplan dient alleen het aspect wegverkeerslawaaï beschouwd te worden. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezondeerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaaï *Geluidzones*

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone 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 1 - Geluidzones bij wegen

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 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 op het perceel Mussenberg 2 te Laren het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoningen mogelijk alsmede de bouw van één nieuwe vrijstaande woning. Er ontstaat zo een nieuwe woning. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. Zowel de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning als de nieuwe woning zijn gesitueerd in de geluidzone van de Mussenberg en Harfsenseweg. Beide wegen hebben op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een geluidzone van 250 meter. Op deze wegen in het buitengebied van Lochem geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/u.

Gelet op de verkeersintensiteit van beide wegen, het wegdek (asfalt) en de afstand van de nieuwe woning tot de as van de weg, wordt verwacht dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) ter plaatse van de nieuwe woning niet wordt overschreden. Akoestisch onderzoek wordt om deze reden niet nodig geacht.

De geluidsbelasting van de Mussenberg op de voormalige agrarische bedrijfswoning hoeft op basis van artikel 76, lid 3 van de Wgh niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh. Dit artikel bevat namelijk een uitzondering voor bestaande woningen die in de zone van een weg aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder valt het omzetten van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Dit betreft immers een bestaande woning.

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 (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.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekenende 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 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ 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. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een

goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan Mussenberg 2 Laren maakt de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar wonen mogelijk, als ook de nieuwbouw van een nieuwe woning. Verder wordt er nieuw bos aangelegd.

Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project van 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 Wlk gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 μm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} van het plan lager is dan 1,2 $\mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van de planlocatie circa 8,4 $\mu g/m^3$ (bron: GCN-kaarten RIVM, jaar 2022). Derhalve zal het plan niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ (25 $\mu g/m^3$).

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk. De juridische regels zijn zodanig opgesteld dat binnen de bestemming 'Wonen', 'Agrarisch' en 'Bos' gevoelige bestemmingen niet mogelijk worden gemaakt. De locatie ligt bovendien op voldoende afstand van rijks- en provinciale wegen (meer dan 300 en 50 meter). Er is geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Er is daarom geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

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.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

4.4.2 *Milieuzonering in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf naar twee burgerwoning mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie.

Invloed plangebied op omgeving

Omdat er binnen het plangebied milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, is er gekeken of de omzetting invloed op de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving heeft.

Er wordt geconcludeerd dat het plan en bijbehorende bestemmingssystematiek geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving vormt. De afstand van ruim 500 meter naar het dichtstbijzijnde niet agrarische bedrijf is zo ruim, dat het plangebied hierop geen invloed heeft. Er liggen meerdere woningen dicht bij deze bedrijven waarmee al rekening moet worden gehouden.

De dichtstbijzijnde bedrijven zijn agrarische bedrijven met een afstand van 200, 330 en 380 meter. Voor agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar de volgende paragraaf (4.5).

Involed omgeving op plangebied

In zelfde mate geldt dat deze bedrijven, gezien de ruime afstand geen invloed op het woon- en leefklimaat in het plangebied hebben.

Ook hier wordt voor het aspect agrarische bedrijvigheid naar de paragraaf geur verwezen. Voor alle overige aspecten van de agrarische bedrijfsvoering (b.v. geluid) zijn de afstanden ook hier ruim voldoende met (meer dan) 200 meter.

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 2.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m3	Max. 2 ouE/m3	Min. 50 m

Binnen bebouwde kom	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 2 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt van 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een functiewijziging van agrarisch naar wonen en de bouw van een nieuwe woning buiten de bebouwde kom mogelijk. In dit geval is sprake van woningbouw in samenhang met beëindiging van de veehouderij:

- de woning is op of na 19 maart 2000 gebouwd;
- de woning ligt op een kavel, dat op 19 maart 2000 in gebruik was als veehouderij;
- de woning is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij;
- de woning is gebouwd in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

Hiermee geldt alleen de minimumafstand van 50 meter tot andere veehouderijen. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven (Mussenberg 3a, 1 en Zutphenseweg 43), oftewel bouwvlakken liggen op een afstand van circa 200, 330 en 380 meter naar de nieuwe woonbestemming. De nieuw te bouwen woning voldoet daarmee ruim aan de afstand van 50 meter tussen de grens van de agrarisch bouwvlakken en de gevel van de woning.

Omdat het dichtstbijzijnde bouwkegel (Mussenberg 3a) een veehouderij met geiten betreft, is er voor dit bedrijf een geurberekening uitgevoerd². Deze berekening is opgenomen in bijlage.

Voor andere agrarische bedrijfsactiviteiten dan het huisvesten van dieren geldt meestal een minimumafstand van 50 meter. Het gaat hierbij om de opslag van mest, de opslag van vaste bijvoermiddelen en een composteringshoop. Die activiteiten zijn overal binnen het agrarisch bouwvlak toegestaan. Voor een mestbassin met een oppervlakte van 350 m² of meer geldt een minimumafstand van 100 meter (artikel 3.51 Activiteitenbesluit). Omliggende veehouderijen bevinden zich op meer dan 100 meter van de beoogde ontwikkeling. Het geurgevoelige object voldoet aan de vereiste minimumafstand.

² ODA, Vooradvies geur veehouderij bestemmingsplanprocedure Mussenberg 2 Laren, juni 2022

Gezien bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat de bouw van een nieuwe woning op het perceel aan Mussenberg 2 geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven. Andersom is er binnen het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

Er is sprake van woningbouw in samenhang met beëindiging van de veehouderij. Daarom geldt er in deze situatie alleen een minimale afstand van 50 meter van de gevel van de gevoelige bestemming tot de grens van de bedrijfsbestemming. De bouw van een nieuwe woning op de locatie Mussenberg 2 in Laren ligt op voldoende afstand van omliggende veehouderijen. Ook voldoet de naastgelegen geitenhouderij (Mussenberg 3a) aan de geldende geurnorm. De voorgenoemde ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze veehouderijen. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij niet in het geding. De geur afkomstig van veehouderijen vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer, de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations, de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

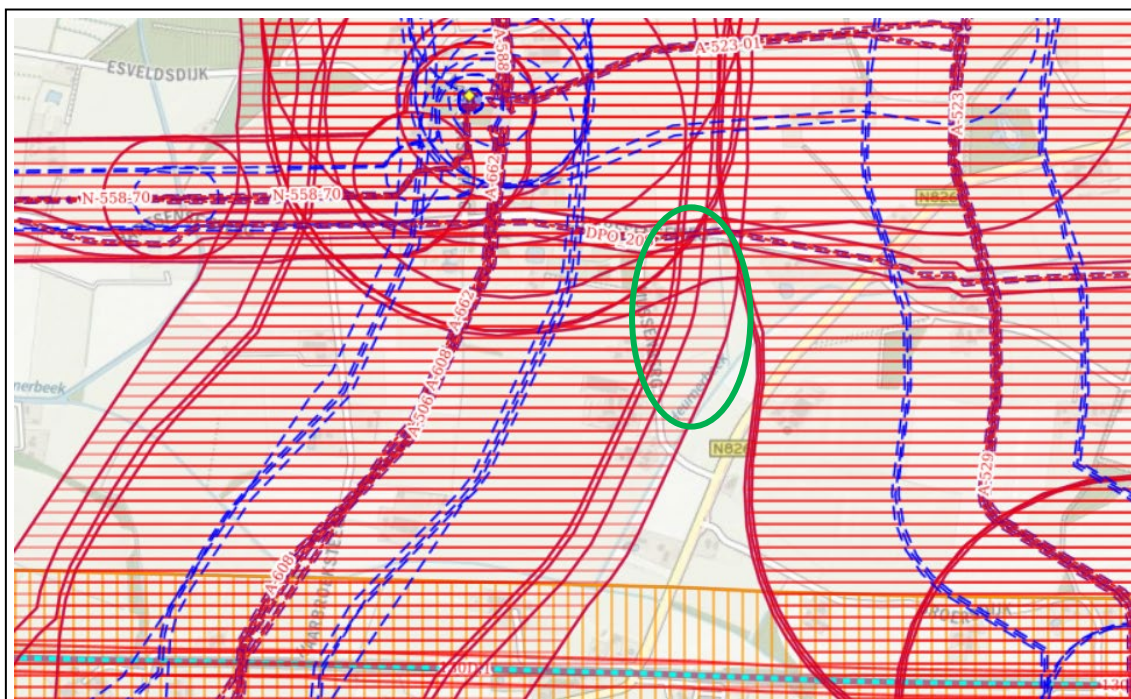
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Daarbij geldt dat binnen de PR 10⁻⁶ - contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet is toegestaan.

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan heeft betrekking op een functiewijziging naar wonen en de nieuwbouw van een woning op basis van de bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf. Het plangebied maakt zelf geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen mogelijk en vormt daarmee geen risicobron.

Aan de hand van de signaleringskaart externe veiligheid is bekeken of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, die relevant zijn voor het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid. In figuur 16 is een uitsnede van de signaleringskaart opgenomen. De signaleringskaart externe veiligheid is een door de provincie Gelderland in samenwerking met de Gelderse omgevingsdiensten opgestelde verbeterde versie van de risicokaart. Het Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) heeft een advies opgesteld met betrekking tot externe veiligheid³. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen opgenomen, het gehele advies is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.



Figuur 16 – Globale ligging plangebied (groene cirkel) t.o.v. risicobronnen in de directe omgeving (bron: signaleringskaart)

Beoordeling risicobronnen

Hieronder wordt per risicobron beschreven of deze relevant is voor het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen spoortraject Zutphen-Delden

Op ongeveer 800 meter van het plangebied ligt het spoortraject Zutphen Twentekanaal aansluiting – Delden (route 130). Dit spoortraject valt onder het Bevt en is onderdeel van het Basisnet spoor. Op grond van de Regeling basisnet vindt

³ ODA, Advies en ruimtelijke onderbouwing externe veiligheid in bestemmingsplanprocedure, juni 2023

over dit traject vervoer van zowel brandbare gassen en vloeistoffen (categorie A, resp. C3) als (zeer) toxische gassen en vloeistoffen (categorie B2, resp. D3 en D4) plaats. De planlocatie valt buiten de 200 meter zone van het spoortraject. Een berekening van het groepsrisico is daarom niet nodig. Het invloedsgebied van deze spoorlijn wordt bepaald door stofcategorie D4 (zeer toxische vloeistoffen) en bedraagt >4.000 meter. Hiermee is dit spoortraject, gezien het invloedsgebied van zeer toxische vloeistoffen, relevant in het kader van externe veiligheid

Beoordeling plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied

Het plaatsgebonden risico van het spoortraject Zutphen-Delden is vastgesteld in de Regeling basisnet en bedraagt 0 meter. Hiermee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Deze vormt dan ook geen belemmering voor het plan. Conform de Regeling basisnet heeft dit spoortraject geen plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG vormt hiermee eveneens geen belemmering voor het plan.

Beoordeling groepsrisico

Omdat het plangebied buiten de 200 meter zone van het spoortraject Zutphen-Delden ligt, hoeft de hoogte van het groepsrisico niet berekend te worden met een kwantitatieve risicoanalyse (QRA). Het groepsrisico dient enkel beperkt verantwoord te worden conform artikel 7 Bevt.

Transport van gevaarlijke stoffen buisleidingen

Nabij het plangebied zijn verschillende buisleidingen gelegen. De volgende leidingen zijn in het kader van externe veiligheid relevant:

- A-523-01: op circa 395 meter ten noorden van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze buisleiding heeft een diameter van 36 inch en een werkdruk van 66 bar. Dit levert een 100% letaliteitszone van 175 meter op. De 1% letaliteitszone, oftewel het invloedsgebied, is 430 meter vanaf de buisleiding gerekend. Gelet op de afstand waar het plangebied zich bevindt is de hogedruk aardgasleiding relevant in het kader van externe veiligheid.
- A-549: op circa 405 meter ten noorden van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze buisleiding heeft een diameter van 48 inch en een werkdruk van 66 bar. Dit levert een 100% letaliteitszone van 205 meter op. De 1% letaliteitszone, oftewel het invloedsgebied, is 545 meter vanaf de buisleiding gerekend. Gelet op de afstand waar het plangebied zich bevindt is de hogedruk aardgasleiding relevant in het kader van externe veiligheid.
- A-588: op circa 467 meter ten noordwesten van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze buisleiding heeft een diameter van 48 inch en een werkdruk van 66 bar. Dit levert een 100% letaliteitszone van 205 meter op. De 1% letaliteitszone, oftewel het invloedsgebied, is 545 meter vanaf de buisleiding gerekend. Gelet op de afstand waar het plangebied zich bevindt is de hogedruk aardgasleiding relevant in het kader van externe veiligheid.
- A-505: op circa 343 meter ten westen van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze buisleiding heeft een diameter van 36 inch en een werkdruk van 66 bar. Dit levert een 100% letaliteitszone van 175 meter op. De 1% letaliteitszone, oftewel het invloedsgebied, is 430 meter vanaf de buisleiding gerekend. Gelet op de afstand waar het plangebied zich bevindt is de hogedruk aardgasleiding relevant in het kader van externe veiligheid.

- A-506: op circa 350 meter ten westen van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze buisleiding heeft een diameter van 42 inch en een werkdruk van 66 bar. Dit levert een 100% letaliteitszone van 190 meter op. De 1% letaliteitszone, oftewel het invloedsgebied, is 485 meter vanaf de buisleiding gerekend. Gelet op de afstand waar het plangebied zich bevindt is de hogedruk aardgasleiding relevant in het kader van externe veiligheid.
- A-662: op circa 357 meter ten westen van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze buisleiding heeft een diameter van 36 inch en een werkdruk van 66 bar. Dit levert een 100% letaliteitszone van 215 meter op. De 1% letaliteitszone, oftewel het invloedsgebied, is 485 meter vanaf de buisleiding gerekend. Gelet op de afstand waar het plangebied zich bevindt is de hogedruk aardgasleiding relevant in het kader van externe veiligheid.
- A-608: op circa 363 meter ten westen van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze buisleiding heeft een diameter van 36 inch en een werkdruk van 66 bar. Dit levert een 100% letaliteitszone van 175 meter op. De 1% letaliteitszone, oftewel het invloedsgebied, is 430 meter vanaf de buisleiding gerekend. Gelet op de afstand waar het plangebied zich bevindt is de hogedruk aardgasleiding relevant in het kader van externe veiligheid.
- DPO_208: Het plangebied ligt gedeeltelijk op DPO-leiding 208 (Defensie Pijpleiding Organisatie). Deze pijpleiding heeft een invloedsgebied van 30 meter. Gezien de ligging van het plangebied is de DPO-leiding relevant in het kader van externe veiligheid.

Beoordeling buisleidingen plaatsgebonden risico

De buisleidingen (A-523-01, A-549, A-588, A-505, A-506, A-608, A-662 en DPO-leiding 208) die relevant zijn in het kader van externe veiligheid hebben geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. Dit betekent dat wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

Beoordeling buisleidingen Groepsrisico

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van verschillende buisleidingen. Dit betekent dat het groepsrisico moet worden verantwoord conform artikel 12 Bevb. Het groepsrisico zal door de toevoeging van één woning (2,4 personen) met niet meer dan 10% toenemen. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico op deze locatie zal, als gevolg hiervan, niet worden overschreden. Conform artikel 12, lid 3 sub Bevb kan daarom worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Vrijwaringszone

Voor de DPO-leiding geldt dat aan weerszijde van de leiding 5 meter moet worden vrijgehouden van bebouwing voor onderhoud aan de leiding. Dit is de zogenaamde vrijwaringszone. Vastgesteld is dat het bouwvlak buiten deze vrijwaringszone is gelegen.

Verantwoording groepsrisico

Voor zowel het spoortraject Zutphen-Delden en als de verschillende buisleidingen moet het groepsrisico worden verantwoord. In beide gevallen gaat het om een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Voor de verantwoording is gebruik gemaakt van de Scenariokaarten Externe Veiligheid (hierna Scenariokaarten EV). Voor de onderwerpen beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid is de VNOG om advies gevraagd.

De verantwoording van het groepsrisico bestaat uit de volgende onderdelen:

1. de onderbouwing waarom met een beperkte verantwoording van het groepsrisico kan worden volstaan;
2. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
3. het advies van de veiligheidsregio met betrekking tot de onderwerpen beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Onderbouwing beperkte verantwoording groepsrisico

Voor het spoortraject Zutphen-Delden geldt dat het plangebied buiten de 200 meter zone is gelegen. Conform artikel 7 van het Bevt betekent dit dat het groepsrisico van deze transportroute beperkt verantwoord dient te worden.

Voor de buisleidingen geldt dat het groepsrisico enkel beperkt verantwoord hoeft te worden indien het plangebied buiten de 100% letaliteitscontour ligt, het groepsrisico kleiner is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of als het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en onder de oriëntatiewaarde blijft. Er is vastgesteld dat het plangebied buiten de 100% letaliteitscontour van een buisleiding ligt, dat het groepsrisico met niet meer dan 10% zal toenemen en dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft. Conform artikel 12 Bevb kan daarom worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Omdat het groepsrisico voor de verschillende risicobronnen enkel beperkt verantwoord hoeft te worden, wordt hieronder enkel ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijding en beperking de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid.

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

Spoortraject

De mogelijkheden met betrekking tot de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de maatgevende scenario's die zich voor kunnen doen bij een incident op het spoor. Over het spoortraject Zutphen-Delden vindt vervoer van zowel brandbare gassen en -vloeistoffen (categorie A, resp. C3) als (zeer) toxische gassen en -vloeistoffen (categorie B2, resp. D3 en D4) plaats.

Het plangebied bevindt zich op ongeveer 800 meter van het spoortraject Zutphen-Delden. Het relevante ongevalsscenario's op het spoor voor dit plangebied is alleen de toxische wolk:

- Door een ongeval op het spoor kan bij een ketelwagen gevuld met een toxisch gas of toxisch vloeistof de aansluiting van de afsluiter afbreken. Er ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische gas of vloeistof vrijkomt. De toxische vloeistof verspreidt zich over het spoorbed, damp uit en er ontstaat een giftige wolk die zich snel met de wind mee verspreidt. De toxische wolk kan bij lage concentraties worden geroken. Hogere concentraties veroorzaken vergiftiging. Hierdoor kunnen personen in de omgeving slachtoffer worden. De omvang van de giftige wolk is afhankelijk van de inrichting van de omgeving en de weersomstandigheden.

Bij een toxische wolk wordt door de brandweer zoveel mogelijk vanaf de bovenwindse zijde opgetreden. Bij het vrijkomen van giftige stoffen zal de brandweer zich richten op het verdunnen van een mogelijke gifwolk door het

inzetten van een waterscherm of het voorkomen van het uitdampen van giftige vloeistoffen door het inzetten van een schuimvormend middel.

Buisleidingen

De mogelijkheden met betrekking tot de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de maatgevende scenario's die zich voor kunnen doen bij een incident. Voor buisleidingen is dat een fakkelbrand:

- vanwege (graaf) werkzaamheden kan een breuk ontstaan in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hoge warmtestraling en rook. Afhankelijk van de afstand tot het ongeval en de bescherming van bijvoorbeeld gebouwen komen mensen te overlijden of raken ze gewond: van zeer zwaargewond tot lichtgewond. De schade aan objecten varieert van onherstelbare schade tot lichte schade. De effectafstanden zijn van toepassing vanaf elke willekeurig positie van de ondergrondse buisleiding. Een directe ontsteking van het uitstromende gas treedt op door statische of kinetische energie. Direct na de breuk is het uitstroomdebiet en daarmee de omvang van de fakkel-brand het grootst. De eerste fase is berekend over de eerste 20 seconden na de breuk. Het uitstroom-debiet loopt binnen enkele minuten na de breuk terug totdat een stabiel uitstroomdebiet wordt bereikt. Dit stabiele uitstroomdebiet blijft aanwezig totdat de leidingbeheerder het getroffen leidingdeel met afsluiters inblokt. Na het inblokken blijft de fakkel branden totdat de druk in de leiding gelijk is aan de omgevingsdruk.

In geval van een fakkelbrand zal de bestrijding vooral gericht zijn op het beperken van de warmtestralingseffecten op nabijgelegen gebouwen totdat de gastoevoer is gesloten door de leidingbeheerder.

Het advies van de veiligheidsregio met betrekking tot de onderwerpen beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Voor de onderwerpen beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio advies uitgebracht. Dit advies is onderdeel van de bijlage externe veiligheid.

Beheersbaarheid en bestrijdbaarheid

De bereikbaarheid van het plangebied is voldoende. Het gebied is vanuit meerdere kanten voor hulpverleningsdiensten goed bereikbaar. In de directe omgeving van het plangebied is geen bluswatervoorziening aanwezig. De bestrijdbaarheid is daarmee slecht.

Zelfredzaamheid toxische wolk (spoortraject)

Het handelingsperspectief is afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving. Snel reageren is bevorderlijk. Voor personen is het advies om binnen te blijven en naar de hoogste bouwlaag met een vlak plafond te gaan. Tevens geldt het advies om ramen en deuren te sluiten en eventueel aanwezige (mechanische) ventilatie uit te zetten. Snelle alarmering is in dit scenario een cruciaal element.

Zelfredzaamheid Fakkelbrand (hogedruk aardgasleiding)

Voor personen buiten is het handelingsperspectief om te vluchten (uit het zicht van de brand en onder dekking van objecten zoals muren). Indien er schuilmogelijkheden aanwezig zijn, is dekking zoeken of een schuilplaats

binnengaan een goed handelingsperspectief. Voor personen binnen, dicht bij de bron (daar waar gebouwen ontbranden), is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden), is het handelingsperspectief binnenblijven.

Informatievoorziening bewoners

Om de zelfredzaamheid te vergroten is het belangrijk dat de bewoners in het geval van een calamiteit worden gewaarschuwd. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van NL-alert. De bewoners dienen echter zelf het initiatief te nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>).

Naast de hierboven genoemde mogelijkheden voor zelfredzaamheid adviseert de Veiligheidsregio om de zelfredzaamheid verder te vergroten door:

- De nieuwe gebouwen dusdanig te situeren dat aanwezigen bij een (dreigende) brand bij een risicobron de gelegenheid hebben te vluchten. Hierbij dient minimaal één (nood)uitgang van de risicobron af gericht te zijn. Alle (nood)uitgangen dienen aan te sluiten op de infrastructuur binnen en buiten het plangebied.
- Zorg te dragen dat het ventilatiesysteem in de nieuwe woning goed functioneert en dat deze, in het geval van een toxische wolk, handmatig door de gebruikers kan worden uitgezet.

Geadviseerd wordt om de bovenstaande adviezen van de veiligheidsregio in de planontwikkeling mee te nemen.

Uit de bovenstaande overwegingen blijkt dat de bestrijdbaarheid door de afwezigheid van een bluswatervoorziening slecht is. Aangezien er voldoende mogelijkheden zijn ten aanzien van de onderwerpen beheersbaarheid en zelfredzaamheid is het voorschrijven van een bluswatervoorziening niet nodig.

4.6.3 Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn risicovolle transportroutes gelegen. Het gaat hierbij om het spoortraject Zutphen-Delden (route 130) en een achttal buisleidingen (A-523-01, A-549, A-588, A-505, A-506, A-662, A-608, DPO_208). Er is vastgesteld dat het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van een van deze risicobronnen ligt. Ten aanzien van het spoortraject is geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van het spoortraject en de verschillende buisleidingen. Het groepsrisico is daarom beperkt verantwoord.

Voor wat betreft het onderwerp zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio een tweetal adviezen gegeven om de zelfredzaamheid te vergroten. Bij de uitwerking van de (bouw)plannen en herinrichting van het terrein zal het advies van de VNOG met betrekking tot de zelfredzaamheid worden meegenomen.

Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan 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 plan beoogt omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning, de bouw van een nieuwe woning en de aanleg van natuur/bos. Als onderdeel van het plan zullen dan ook bouwactiviteiten plaatsvinden welke de bodem zullen roeren. Verder zal voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt worden, die mogelijk asbesthoudende materialen bevatten.

Ten behoeve van deze ontwikkelingen is door KruseGroep een verkennend bodemonderzoek⁴ (ter plaatse van de nieuwbouw) en een asbestonderzoek⁵ (ter plaatse van de te slopen bebouwing) uitgevoerd. De rapportage van beide onderzoeken is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten, conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

Nieuwbouwlocatie

De veldwerkzaamheden ter plaatse van de nieuwbouwlocatie zijn in oktober 2023 uitgevoerd en er zijn in totaal 8 boringen verricht. Tijdens de boorwerkzaamheden is de bodemopbouw beschreven en is de grond zintuiglijk beoordeeld op eventuele aanwezigheid van verontreinigingen.

De bodemopbouw ter plekke van de onderzoekslocatie is globaal als volgt: tot circa 0.5 m-mv is uiterst fijn tot zeer fijn, zwak tot matig siltig, zwak humeus zand aangetroffen. Daaronder bevindt zich uiterst fijn tot matig grof, zwak siltig zand. In de boven- en ondergrond zijn oer-en roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen.

In het grondwater is er een lichte verontreiniging aangetoond. Het licht verhoogde bariumgehalte in het grondwater is waarschijnlijk te wijten aan een plaatselijk (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarde. In de boven- en ondergrond zijn oer-en roesthoudende lagen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Slooplocatie

De onderzoekslocatie is deels bebouwd met een te behouden(boerderij)woning en enkele te slopen(vee)schuren. Inpandig zijn er mestkelders en klinker- en betonvloeren aanwezig. Het onbebouwde deel van de locatie is deels verhard met beton, klinkers en grind. Het overige terreindeel is onverhard en begroeid met gras, struiken of bomen. Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een

⁴ KruseGroep 'Rapport Verkennend bodemonderzoek Mussenberg 2', oktober 2023

⁵ KruseGroep, 'Verkennend asbest- bodemonderzoek Mussenberg 2', november 2023

vooronderzoek plaatsgevonden. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat er asbestverdachte druppelzones en een voormalige dieseltanklocatie aanwezig zijn. De druppelzones en voormalige tanklocatie worden beschouwd als verdachte deellocaties. De bovengrond van de onderzoekslocatie wordt, vanwege de ligging op een voormalig agrarisch erf, als verdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest. Verder wordt de locatie beschouwd als onverdacht.

Resultaten veldwerk

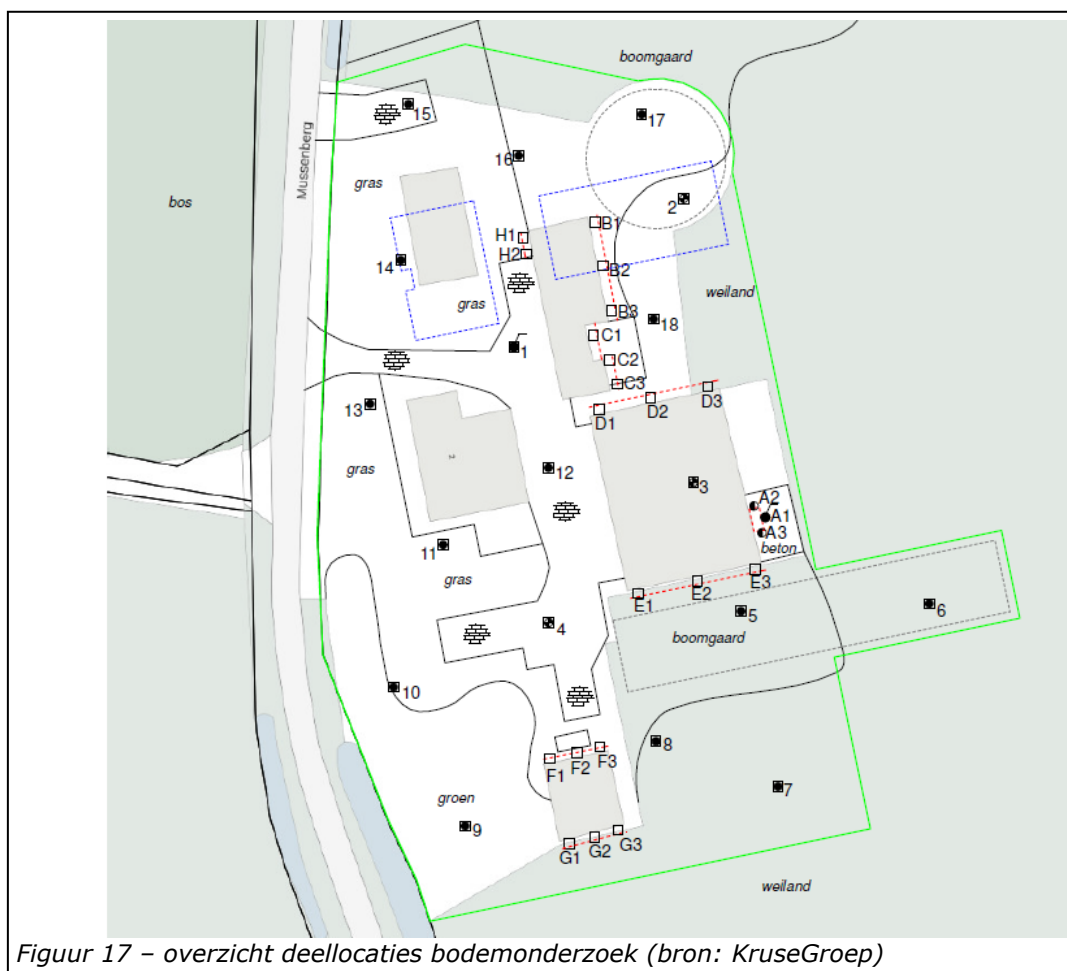
In totaal zijn er in totaal 41 inspectiegaten gegraven en 3 boringen verricht. Er zijn 2 monsterpunten afgewerkt met een peilbuis (PB 1 en PB A1). Gebleken is dat de bodem ter plekke van de verhardingslagen tot maximaal 0.5 m-mv globaal bestaat uit ophoogzand. De overige bodemlagen bestaan globaal uit zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus zand met plaatselijk wortelresten. In de boven- en ondergrond zijn oer- en roest houdende lagen aangetroffen (plaatselijk brokken oer). Er zijn bodemvreemde (o.a. puin) en asbestverdachte materialen aangetroffen. Het freatische grondwater is aangetroffen op gemiddeld 1.32 m-mv.

Voorafgaand aan het veldwerk was druppelzone C ontoegankelijk door op de opslag van met name snoeiafval. De druppelzone is vrijgemaakt en het depot is in noordoostelijke richting verplaatst. Het depot heeft een omvang van circa 4 m³ en bestaat uit grond met snoeiafval, puin en asbest. Het depot valt buiten de scope van het bodemonderzoek en geadviseerd wordt om de grond af te voeren naar een erkende verwerker (bijvoorbeeld grondreiniger).

Resultaten analyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- Gehele terrein: er is licht verontreinigd met PAK vastgesteld in de ondergrond I en een (zeer) lichte verontreiniging met barium, koper en zink in het grondwater. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk. Er is asbesthoudend materiaal aangetroffen. De gewogen gehalten liggen ruim onder de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.
- Deellocatie A: voormalige bovengrondse dieseltanklocatie: In de boringen is onder de betonverharding een laag volledig puin aangetroffen, deze puinlaag bestaat voor meer dan 50% uit bodemvreemd materiaal en voldoet niet aan de definitie voor bodem. Deze laag valt buiten de scope van dit onderzoek. Er is zintuiglijk geen minerale olie waargenomen in de grond of in het grondwater (geen oliegeur, geen olie/water-reactie) ter plekke van de voormalige bovengrondse dieseltanklocatie.
- Deellocatie B, C, D, E, F en G: asbestverdachte druppelzones: Ter plekke van deellocatie C is op het maaiveld puin en asbest aangetroffen. Ter plekke van deellocatie E zijn asbestverdachte materialen in de bodem aangetroffen. Ter plekke van de overige deellocaties zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Deellocatie H: asbestverdachte druppelzone: Er zijn visueel geen asbestverdachte materialen ter plekke van deellocatie H aangetroffen. Opgemerkt dient te worden dat het maaiveld, vanwege de aanwezigheid van bebouwing, verharding en gras, niet goed geïnspecteerd kon worden. Er is sprake van een indicatieve maaiveldinspectie. Eventuele kleine asbestverdachte fragmenten kunnen hierdoor niet zijn opgemerkt.



Figuur 17 – overzicht deellocaties bodemonderzoek (bron: KruseGroep)

Sanering

Zoals eerder aangegeven, is er op de slooplocatie asbest aangetoond. De gewogen asbestgehalten verschillen per mengmonsters. Er zijn monsters waar de asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek, maar ook monsters waar het gewogen asbestgehalte hoger is dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het terrein is de sanering van de sterke asbestverontreiniging ter plekke van druppelzone E en druppelzone F noodzakelijk. Formeel gezien is een nader asbestonderzoek noodzakelijk ter plekke van druppelzone C. Geadviseerd wordt in overleg met het bevoegd gezag (provincie Gelderland) te treden om eventueel zonder nader asbestonderzoek direct over te gaan tot sanering van de asbestverontreiniging ter plekke van de druppelzones C, E en F.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt de omvang van de asbestverontreinigingen geschat op:

- druppelzone C circa 3 m³ (circa 10 meter lang x 1.0 meter breed en 0.3 meter diep);
- druppelzone E circa 6 m³ (circa 18 meter lang x 1.0 meter breed en 0.3 meter diep);

- druppelzone F circa 3 m³ (circa 10 meter lang x 1.0 meter breed en 0.3 meter diep).

Er dient wel voorkomen te worden dat er vermenging ontstaat met de schone grond. De sterk verontreinigde grond mag niet worden verminderd of verplaatst zonder toestemming van het bevoegd gezag. Voorafgaande aan de sanering dient een BUS-melding of saneringsplan opgesteld te worden en goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag. Een sanering mag alleen door hiervoor erkende bedrijven worden uitgevoerd.

4.7.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, na asbestsanering, geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt, na asbestsanering, geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

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

- Waterwet
- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP)

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
- Omgevingsverordening Gelderland

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Rijn en IJssel).

Wat betreft laatstgenoemde kan het volgende worden benoemd.

Het waterschap zorgt voor het water in de omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen. Het waterschap voert beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving

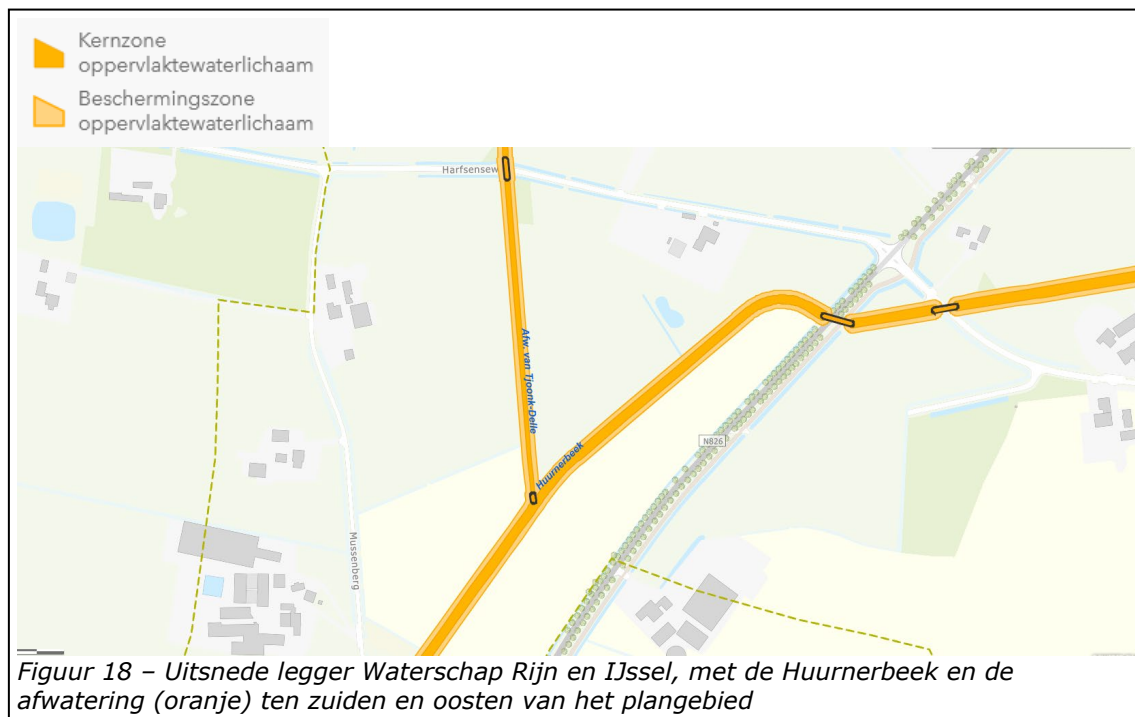
Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met de partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruikt het waterschap de (digitale) watertoets.

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een poel op het erf en een sloot in het zuiden van het plangebied. Verder grenst het gebied aan de Huurnerbeek in het zuiden en sloten in het oosten. Er bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken op de percelen. Het voorliggende plan voorziet ook niet in het graven van watergangen, de sloot binnen het plangebied zal voorzien worden van een natuurlijk oever en de poel zal worden hersteld. De aan te passen sloot is niet in beheer van het waterschap. Bij de landschappelijke inrichting zal rekening worden gehouden met de nodige onderhoudspaden voor de Huurnerbeek en de oostelijke afwatering die wel door het waterschap beheerd worden.



Grondwaterbescherming

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Op het perceel en directe omgeving kan er sprake zijn van wateroverlast na korte hevige buien, waarbij de hoger gelegen gronden op de es hiervan zijn uitgezonderd.

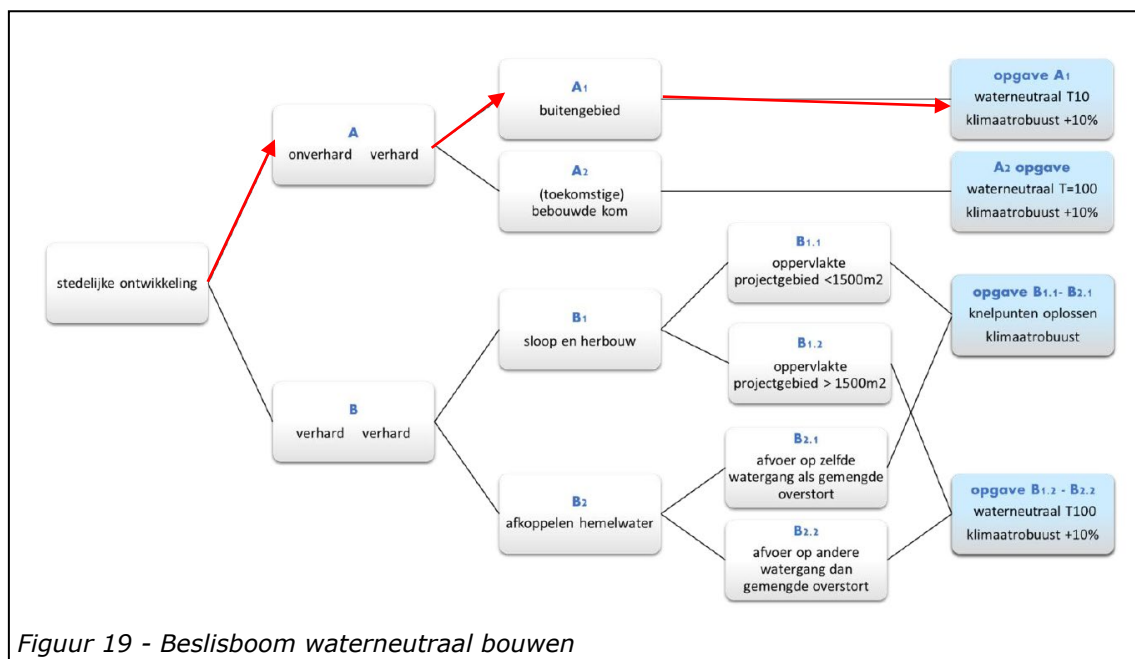
Bebouwing en verharding

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt in totaal uiteindelijk 1200 m² aan bebouwing gesloopt. Na de herinrichting zal maximaal 725 m² aan bebouwing teruggebouwd worden in vorm van een nieuwe woning en drie bijgebouwen. De bebouwing neemt af met 475 m².

Er is verder ongeveer 500 m² aan verharding ter plekke van de voeropslag geamoveerd. De nog resterende 500 m² verharding op het erf zal vervangen worden door halfverharding met een waterbergende ofwel waterafvoerende component (zoals Stabilizer). Ook de nieuwe toegangswegen en erf bij de nieuwe woning zal in hetzelfde materiaal worden uitgevoerd. Samen is dat circa 1200 m² aan halfverharding. Uiteindelijk zal er 200 m² meer aan halfverharding komen in uitruil voor 1000m² verharding.

Per saldo is dat nog steeds 275m² minder verhard oppervlak dan in de oorspronkelijke situatie.

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan dient daarom "waterneutraal" ontwikkeld te worden. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak niet afneemt er een voorziening aangelegd moet worden ten behoeve van het bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater. Op basis van de beslisboom waterneutraal bouwen blijkt dat om wateroverlast te voorkomen een bui, die ca. eens per 10 jaar voorkomt (bui T10), in het plangebied wordt geborgen en vertraagd wordt afgevoerd naar het grond- en/of oppervlaktewater. Tevens dient rekening gehouden te worden met klimaatontwikkeling door de bui met 10% te vergroten (bui T10+10%).



Figuur 19 - Beslisboom waterneutraal bouwen

In voorliggend plan wordt wel degelijk verhard oppervlak verminderd en de aanwezige verharding wordt waterdoorlatend uitgevoerd. Verder zijn er plannen het oppervlaktewater af te voeren in de te herstellen poel op de rand van het erf en zo te bergen en vertraagd af te voeren.

Ook positief voor de waterbalans is het inrichten van het over grote deel van het plangebied als bos oftewel kruidenrijk grasland. De agrarische gronden worden alleen nog extensief beheerd en kunnen bij eventueel wateroverlast ook zonder schade enige tijd onder water te komen staan. Door de sloot in het plangebied te voorzien van een flauwe oever wordt ook hierdoor de waterbergende capaciteit verhoogd. De landschapselementen aan de rand van de es zullen er ook voor zorgen dat water vertraagd afgevoerd wordt.

Riolering

Het vuile huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuw te bouwen woning zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen gescheiden rioolstelsel, welke aansluit op het gemeentelijk rioleringssysteem in de directe omgeving. De exacte vormgeving van de riolering is een uitvoeringskwestie. Dit wordt nader bepaald bij de technische uitwerking van het bouwplan. Via het gemeentelijk rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op de daken van de nieuwe bebouwing neerkomt, zal apart worden ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Dit geldt ook voor het hemelwater dat neerkomt op de terreinverharding, zoals de ontsluitingsweg en erf.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe bebouwing dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe wordt het gebruik van uitloegbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

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

Thema	Vraag	Relevant
1. Algemeen	Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/stedenbouwkundige visie?	Nee
2. Beheer en onderhoud	Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Ja
	Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Ja
3. Veiligheid	Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Nee
	Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Nee
4. Klimaatadaptatie (wateroverlast)	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m ² ?	Nee
	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	Nee

	Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Ja
	Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	Ja
	Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Nee
	Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	Nee
5. Waterkwaliteit	Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Ja
	Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Nee
6. Afvalwaterketen	Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Nee
	Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Nee
	Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	Nee
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
7. Grondwater-beheer	Bevindt het plan zich in een kwelgebied?	Nee
	Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Nee
	Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Nee
	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	nee
8. Recreatie en beleving	Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Nee
	Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Nee

Tabel 3 – Watertoetstabel

4.8.4 Conclusie

Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling neemt de verharding binnen het plangebied per saldo af. Er worden maatregelen genomen die positief zijn met betrekking tot waterberging en waterafvoer zoals aanleg van natuurlijke oevers en het herstel van de poel op het erf. Ook de aard van de nieuwe verharding, waterdoorlatende halfverharding, komt ten goede van de wateropgave. Er is kans op wateroverlast in de lageregelegen gebieden, die voor een groot deel onbebouwd zijn en in toekomst extensief in gebruik. **Voor de nieuw te bouwen woning is het aan te bevelen met mogelijk wateroverlast rekening te houden bij het uitwerken van de bouwplannen.**

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op

natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. De wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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 vanuit de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de provincie Gelderland is dit beleidsmatig vertaald door onderscheid aan te brengen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO). 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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een FAB-locatie mogelijk. Er zullen voor de omzetting van de plannen gebouwen gesloopt en bestaande groenstructuren (deels) verwijderd worden. Er zal verder op een tot nu onbebouwd stuk van het plangebied een nieuwe woning met bijgebouwen worden opgericht.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en omvang van het plan en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Rijntakken', ca. 9 km) worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringsfactoren als verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn gezien de afstand en aard van het plan (sloop en nieuwbouw op een voormalig agrarisch bouwkaavel) op voorhand uit te sluiten.

Dit geldt niet zonder meer voor het aspect stikstofdepositie. In dit kader is een separaat stikstofdepositieonderzoek⁶ uitgevoerd, voor de aanlegfase en de gebruiksfase van het voorliggende project.

De notitie met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het plan aan de Mussenberg 2 te Laren in zowel de aanlegfase alsook in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ($>0,00$ mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. Deze planontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb.

GNN

Het plangebied en de directe omgeving maken geen onderdeel uit van het GNN of GO. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN significant aantasten. Het bestemmingsplan wordt wel gewijzigd, maar heeft geen invloed op de GNN. Een toetsing aan het GNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Bescherming houtopstanden

Er worden binnen het plangebied wel bomen gekapt, maar deze vallen binnen het erf. Een nadere toetsing van houtopstanden is daarom niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft de sloop van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing met herbouw van twee bijgebouwen en het bouw van een nieuwe woning en bijgebouw op onbebouwd terrein dat vooral als grasland in gebruik is. Als onderdeel van het voorliggende plan worden zowel gebouwen gesloopt, dan wel houtopstanden en/of struiken verwijderd. Om deze reden is er een QuickScan Wet natuurbescherming (Wnb) uitgevoerd⁷. Onderstaand zijn de resultaten hiervan weergegeven.

Vleermuizen:

Aangezien de schuren die gesloopt worden niet beschikken over de bouwkundige eigenschappen voor potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen kan een negatief effect op gebouwbewonende vleermuizen worden uitgesloten. Deze verblijfplaatsmogelijkheden zijn ook uitgesloten in de te kappen bomen.

⁶ Eelerwoude, "Stikstofberekening Mussenberg 2 Laren", september 2023

⁷ Eelerwoude, "Quickscan Wet Natuurbescherming Bestemmingsplanwijziging Mussenberg 2 Laren", september 2023

Het foerageergebied binnen het plangebied is niet essentieel voor vleermuizen, gezien er in de omgeving geschiktere gebieden zijn en binnen het plangebied vrijwel geen opgaande beplanting aanwezig is. Binnen het plangebied is geen vliegroute aanwezig.

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming voor vleermuizen is niet noodzakelijk.

Andere zoogdieren - Soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt:

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt en vooral tijdelijk verlies van leefgebied van de algemeen voorkomende zoogdieren zoals: ree, egel, haas, konijn en diverse algemene muizen en spitsmuizen. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke, en plaatselijke verstoring, voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze beschermde soorten is bij een ruimtelijke inrichting door de provincie Gelderland een vrijstelling van de ontheffingsplicht opgesteld.

Andere zoogdieren- Soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt:

Steenmarter:

Er zijn oude sporen van de steenmarter aangetroffen, negatieve effecten zijn echter uit te sluiten omdat het geen vaste rust- en verblijfplaats betreft.

Das:

Negatieve effecten voor de das kunnen worden uitgesloten omdat het plangebied niet gebruikt wordt als verblijfplaats. Daarnaast is het mogelijk dat het gebied als foerageergebied gebruikt wordt, maar dit is geen essentieel foerageergebied i.v.m. geschikte gebieden in de directe omgeving en het plangebied zal na de ontwikkeling het leefgebied alleen maar versterken.

Kleine marterachtigen:

Negatieve effecten voor kleine marterachtigen kunnen worden uitgesloten doordat het plangebied niet gebruikt wordt als verblijfplaats. Wel is het mogelijk dat het plangebied gebruikt wordt als foerageergebied. Dit is echter geen essentieel gebied i.v.m. geschikte gebieden in de omgeving. Daarnaast zal de ontwikkeling het leefgebied van kleine marterachtigen alleen maar versterken.

Conclusie:

nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is in het kader van de Wet natuurbescherming voor grondgebonden zoogdieren niet noodzakelijk.

Vogels

Er zijn geen vogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen in het plangebied. Er zijn enkele vogelsoorten aangetroffen, dan wel te verwachten, waarvan de functionele leefomgeving jaarrond beschermd is. Het gaat om soorten als boerenzwaluw, zwarte roodstaart, koolmees, pimpelmees en spreeuw. Gelet op de beperkte omvang van de projectlocatie en het beperkte aanbod aan geschikt leefgebied voor deze soorten, gaat het om slechts enkele broedparen van genoemde algemeen voorkomende soorten. In de omgeving zijn voldoende alternatieve nestmogelijkheden en leefgebied aanwezig. Genoemde soorten zijn bovendien goed in staat alternatieve nestplaatsen te vinden. Compenserende maatregelen of het aanvragen van een ontheffing is om deze redenen dan ook niet aan de orde.

Broedvogels:

Voor alle beschermde inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, als ook op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen² uit te voeren. Er dient tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met het broedseizoen en met (in gebruik zijnde) nesten van vogels. Het slopen van de schuren kan het beste gebeuren buiten het broedseizoen (1 maart – 15 juli).

Amfibieën:

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van de algemeen voorkomende amfibieën zoals: bruine kikker, bastaardkikker, gewone pad en kleine watersalamander. Voor deze beschermde soorten is bij een ruimtelijke inrichting door de provincie Gelderland een vrijstelling van de ontheffingsplicht opgesteld.

Beschermde amfibieën waarvoor geen vrijstelling geldt, kunnen op basis van de aanwezige biotoop worden uitgesloten, waardoor er geen sprake is van negatieve effecten. Nader onderzoek of een ontheffing Wet natuurbescherming is voor amfibieën niet aan de orde.

Geadviseerd wordt om de werkzaamheden aan de oever en watergang van de poel en sloten uit te voeren buiten de larvenperiode (1 maart en 1 augustus) (zorgplicht).

Reptielen, vissen, ongewervelden en beschermde planten:

Niet aangetroffen in het plangebied.

Algemene zorgplicht

In de Wet natuurbescherming de algemene zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht neemt voor alle in het wild levende dieren en planten, dus ook niet-beschermde soorten, en hun directe leefomgeving. Dit is een algemene verantwoordelijkheid die voor iedereen geldt. Het betekent bijvoorbeeld dat er niet onnodig dieren en planten worden gedood, wanneer er redelijkerwijs een andere oplossing voor is, bijvoorbeeld de dieren te verplaatsen naar een ander gebied.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling. Wel dient tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels en bij werkzaamheden aan de poel en sloten met de zorgplicht voor amfibieën.

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 1 januari 2024.

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 is één categorie uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten categorie 5, 6 en 7. 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 hoge kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 6: middelmatige archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² én waarvan de

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

Categorie 7: lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Afweging en vertaling in bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Mussenberg 2 Laren de bouw van een nieuwe woning en het oprichten van een drietal van bijgebouwen mogelijk gemaakt. Ook worden de direct aangrenzende gronden heringericht, o.a. als tuin/erf als ook voor bos en natuur.

Hoewel hiervoor bodemingrepen zullen plaatsvinden die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld, bedraagt de oppervlakte hiervoor niet groter dan de in de bijhorende bestemmingen gestelde grenzen. De ingrepen binnen categorie 5 vinden plaats op gronden die in de huidige situatie al geroerd zijn door bebouwing. Het betreft het oprichten van een hooimijt en een bijgebouw ter plekke van te slopen bebouwing. De gronden waarop de nieuwbouw van een woning en bijgebouw plaatsvindt heeft categorie 7 met een ondergrens van 2.500 m², de ingrepen blijven ruim binnen deze grenzen. Het aanleg van bos vindt plaats binnen categorie 6. Er wordt hiervoor geen grootvlakkig grondbewerking gedaan die vraagt om archeologisch onderzoek.

Desalniettemin blijven de bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings-)waarden wel van toepassing door de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5,6 en 7' ongewijzigd op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan op te nemen. In relatie tot het voorliggende ontwikkelingsplan aan de Mussenberg 2 laren betreft het vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere en diepe) toekomstige grondbewerkingen. Immers, deze dubbelbestemmingen waarborgen dat bij bodemingrepen van meer dan respectievelijk 250, 1.000 en 2.500 m² én die dieper gaan dan 30 cm, alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden. De bijbehorende regels zijn afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.

Wel blijft in alle gevallen onverminderd de meldingsplicht van archeologische toevalsvondsten conform de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) van kracht. Concreet betekent dit dat indien bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan melding gemaakt dient te worden.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

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 Lochem⁸ 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:

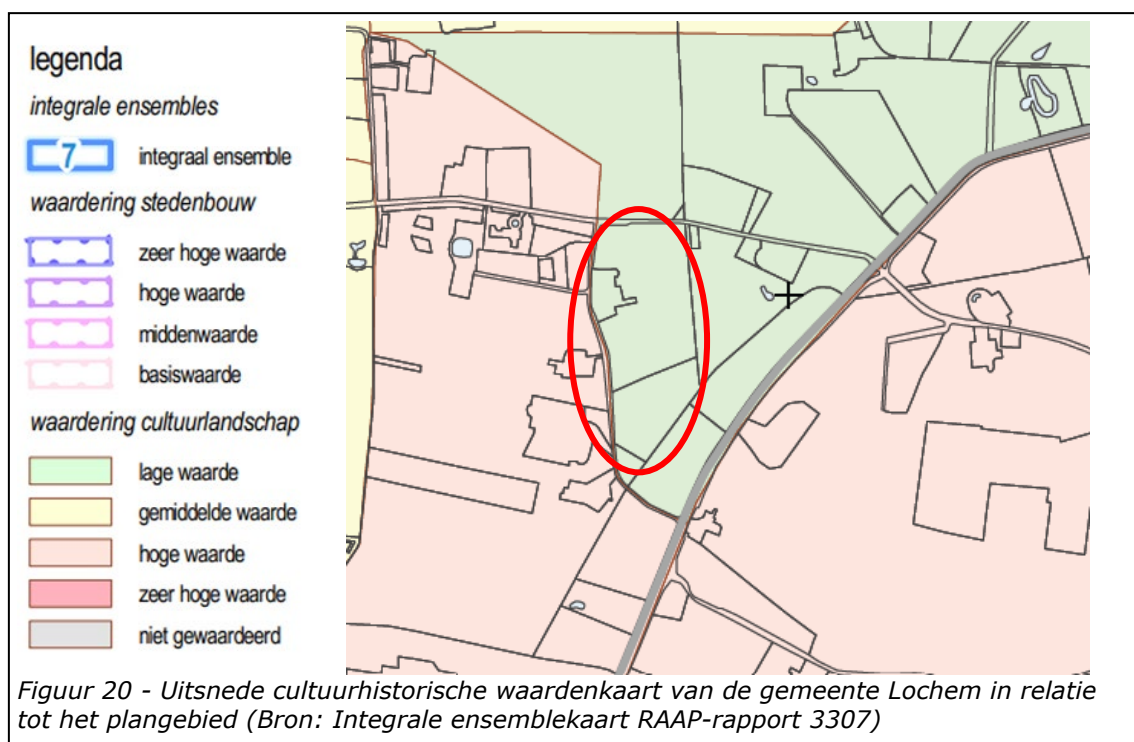
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.;
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie 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.

⁸ '... 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 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.

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



4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied 'laag' gewaardeerd is in het cultuurlandschap. Ook gezien vanuit het aspect stedenbouw is er geen specifieke waardering gegeven, danwel 'waarde' van toepassing.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 KABELS EN LEIDINGEN

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

In het plangebied zelf zijn er planologisch relevante leidingen aanwezig. Het betreft een brandstofleiding van defensie. Deze leiding heeft een dubbelbestemming 'Leiding-Brandstof' die voor het beschermen van de leiding zorgt en die is één op één overgenomen uit het moederplan. De herinrichtingsplannen vallen buiten de leiding zone.

Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan

4.13 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.13.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (MER) 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.

4.13.2 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.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een Fab-locatie naar twee burgerwoningen in het buitengebied van de gemeente Lochem mogelijk. In het geldende bestemmingsplan was ter plekke een agrarisch bedrijf met bebouwing toegestaan. Het nieuw te bouwen woning ligt binnen de gronden die in het huidige plan ook al bebouwd mochten worden, danwel met agrarisch bedrijfsbebouwing. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing wordt hierbij aanzienlijk minder dan de

huidige bebouwde oppervlak. Daarmee 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 28 juni 2017 (zaaknummer 201608869/1/R3). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging.

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied, aangezien deze gronden momenteel een agrarisch bouwvlak hebben en de omvang van het beoogde bebouwing afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

4.13.3 Conclusie

Voor het bestemmingsplan hoeft geen MER of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

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

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.

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 Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

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.

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 aan de Mussenberg 2 Laren behoorden, maar die niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfuncties (incl. erven en tuinen). Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van grasland) behouden.

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. Verder is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak' opgenomen voor een paardenbak zonder verlichting.

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend agrarische gronden. 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 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor nieuwe bosperceel van circa 1,7 hectare die aangelegd wordt. Er mag binnen de bestemming geen bebouwing opgericht worden, behalve als nodig voor het onderhoud van het bos. De gronden mogen extensief recreatief mede gebruikt worden.

Artikel 5 Wonen- FAB

Het deel van het perceel Mussenberg 2 Laren dat gebruikt zal gaan worden voor de woonfuncties (incl. erven en tuinen) heeft de bestemming 'Wonen-FAB' gekregen. Dit betreft zowel de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning als de nieuwe woning.

De gronden binnen de bestemming 'Wonen-FAB' zijn bestemd voor wonen na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoning en de nieuw te bouwen vrijstaande woning.

Voor de bestaande boerderijwoning Mussenberg 2 is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen. Ter plaatse is maximaal één woning toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

De locatie van de nieuw te bouwen vrijstaande woning is voorzien van de aanduiding 'vrijstaand'. Ter plaatse van deze aanduiding is één woning toegestaan, waarvan de inhoud niet groter mag zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan pas worden verleend als alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel is gesloopt. Zo is verzekerd dat de sloop van deze bebouwing ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

De locaties van de bijgebouwen zijn voorzien van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw nieuwe woning' en 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw bestaande woning'. Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte is vastgelegd op

maximaal 210 m². De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de oude hooimijt/hooischuur herbouwd worden.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van de woonpercelen overeenkomstig het inpassingsplan 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 inpassingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25, lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de woning te zijn gerealiseerd. De termijn van 12 maanden biedt de mogelijkheid om beplanting is het meest geschikte seizoen aan te planten. De voorwaardelijke verplichting betekent dat indien de nieuwe vrijstaande woning al meer dan één jaar wordt bewoond, terwijl de landschappelijke inpassing nog niet uitgevoerd is, er handhavend kan worden opgetreden. Eveneens kan handhavend worden opgetreden indien de landschappelijke inpassing weer verwijderd wordt, terwijl de bewoning van de woning wordt voortgezet. De voorwaardelijke verplichting bestaat immers niet alleen uit een realisatieverplichting, maar ook uit een instandhoudingsverplichting.

De woningen met bijgebouwen mogen ook worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Er mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor worden aangewend tot een maximum van 100 m². Verder zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' in de bijlage van de regels van dit bestemmingsplan.

Artikel 6 Leiding - Brandstof

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gasleiding die door het plangebied loopt. Dit betekent dat deze gronden mede bestemd zijn voor een gasleiding met bijbehorende beschermingszone. De regels van deze dubbelbestemming hebben voorrang op de onderliggende bestemmingen.

Het is verboden te bouwen ter plaatse van deze dubbelbestemming. Hiervan kan het bevoegd gezag afwijken, mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de gasleiding, de leidingbeheerder daarover vooraf schriftelijk heeft geadviseerd en er geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Verder is ook binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden vergunningplichtig. Dat betekent dat de werken en werkzaamheden niet zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning. Een vergunning kan alleen worden verleend als de werken en werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de leiding, de leidingbeheerder daarover vooraf schriftelijk heeft geadviseerd en er geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

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

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

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

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

Artikel 8 Waarde - Archeologie 6

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde.

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 6' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 6' een oppervlaktegrens geldt van 1.000 m².

Artikel 9 Waarde - Archeologie 7

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een 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 2.500 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die gelden voor het bouwen van eventuele ondergrondse bouwwerken (gelijk aan het nu geldende bestemmingsplan) en bijzondere kapvormen (gelijk aan veel andere plannen in de kern Lochem).

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel 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 13 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduiding:

- 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap'
- 'vrijwaringszone – laagvliegroute 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'. De aanduidingen zijn vooral van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden als onderdeel van de bestemming 'Agrarisch'.

Artikel 14 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 15 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.

Het voorzien in de juiste en voldoende parkeervoorzieningen is een voorwaardelijke verplichting. Er wordt getoetst op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksactiviteit wordt aangevraagd. Ook daarna moet worden voorzien in de juiste instandhouding van de voorzieningen. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat er met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden optreden als blijkt dat niet aan de verplichting wordt voldaan.

De regeling bevat een verwijzing naar de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Lochem, en is inhoudelijk afgestemd op het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' zoals dat op 8 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is ook een regeling opgenomen dat, indien de bestemming of het gebruik daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden of lossen op eigen terrein.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 16 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 17 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 ontwikkeling van een Fab-locatie aan de Mussenberg 2 mogelijk. Deze voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van 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 eventuele 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 specifiek vooroverleg gevoerd.

Wel heeft over het voorliggende plan in een eerder stadium al overleg plaatsgevonden met het waterschap Rijn en IJssel. Naar aanleiding van deze reactie is de waterparagraaf in dit bestemmingsplan aangepast (zie hiervoor ook paragraaf 4.7.3).

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 plan van 21 december tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Gewijzigde vaststelling

Echter heeft er wel een ambtshalve wijziging van de regels plaatsgevonden. Dit heeft te maken met het abusievelijk twee keer noemen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw bestaande woning' in de bouwregels onder paragraaf 5.2.4. Eén van deze aanduidingen moet zijn 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw nieuwe woning', zoals ook op de verbeelding vermeld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 ADVIES GEUR

BIJLAGE 2 ADVIES EXTERNE VEILIGHEID

BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEKEN

BIJLAGE 4 NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING

BIJLAGE 5 QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

