

## Ruimtelijke onderbouwing “Ooldselaan 12 te Lochem”

### 1. Aanleiding en doel

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het toestaan Bed & Breakfast bij een bedrijf aan de Ooldselaan 12 te Laren. De Bed & Breakfast zal worden gerealiseerd in een deel van het bestaande bijgebouw bij de bedrijfswoning. Het bedrijf betreft een verhuurbedrijf voor roerende goederen welke als categorie 2 is aangewezen.

Het beoogde gebruik past niet in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2010” dat door de gemeenteraad op 7 december 2010 is vastgesteld. Om het beoogde gebruik te kunnen toestaan, is de gemeente Lochem voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan, conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning is dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten. Een dergelijke ruimtelijke onderbouwing bevat onder andere een motivatie waarom het bouwplan passend is op de locatie. Het voorliggende document voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing.

### 2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Laren. Aan de straat de Ooldselaan.



*Figuur 1: Luchtfoto perceel Ooldselaan 12 te Laren rood omlijnd de gewenste locatie van de B&B in het pand.*

### 3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Lochem”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 december 2010. In dit geldende bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied de bestemming ‘Bedrijf’. Op grond van artikel 5 van de planregels zijn de gronden bestemd voor:

- a. een bedrijf volgens de bij deze regels behorende [Lijst van bestaande bedrijven \(niet-agrarisch\)](#) in [Bijlage 4](#);
- b. het bestaande aantal bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met inwoning/mantelzorg volgens een algemene afwijking in [Artikel 41](#);
- c. bij het bedrijf behorende bebouwing, erven, terreinen en voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water;

alsmede voor:

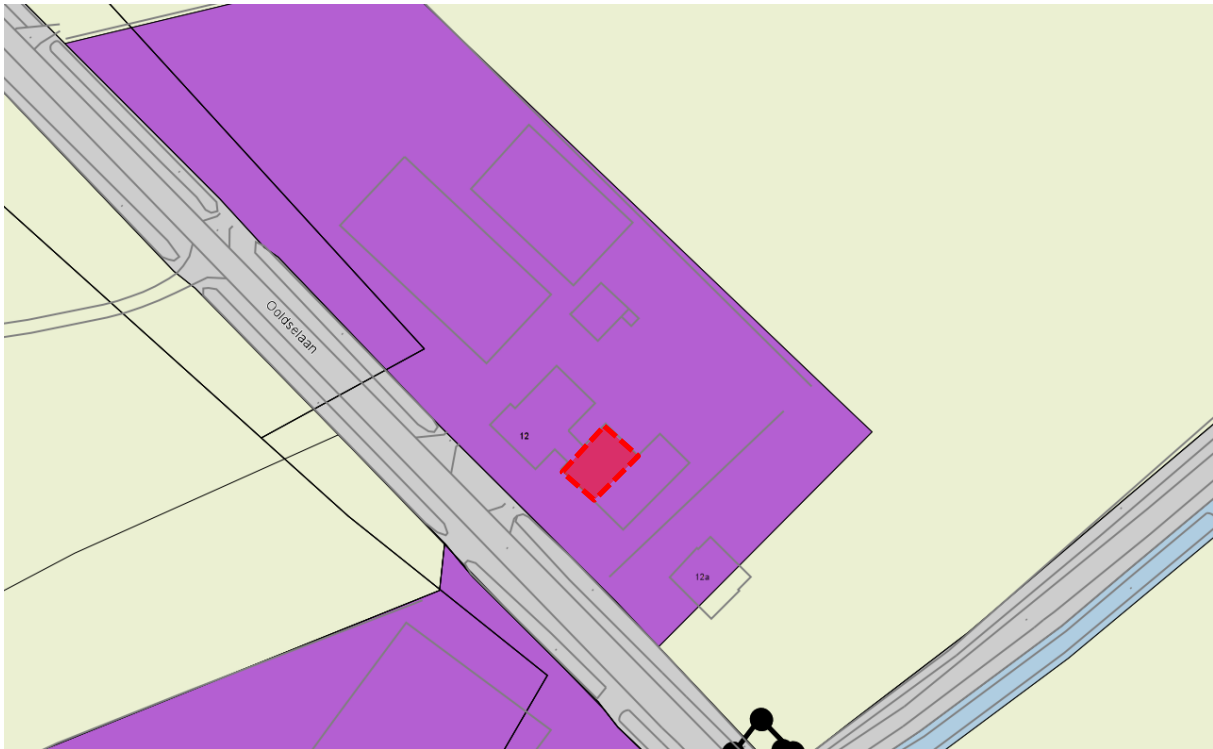
- d. ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**', een parkeerterrein;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - antiekhandel**', een antiekhandel;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - fietsenwinkel**', een fietsenwinkel;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - landbouwwerktuigen**', detailhandel in landbouwwerktuigen;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van natuur - ehs**', de instandhouding en ontwikkeling van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de ecologische hoofdstructuur;

met dien verstande dat:

- i. ter plaatse van de aanduiding '**caravanstalling**', uitsluitend een caravanstalling is toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**nutsbedrijf**', uitsluitend een bedrijf ten behoeve van het algemeen nut is toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**nutsvoorziening**', uitsluitend een kleinschalige nutsvoorziening is toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**opslag**', uitsluitend opslag is toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk bedrijf**', uitsluitend een ambachtelijk bedrijf met opslag van bedrijfsmaterialen is toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - gebiedsgebonden bedrijf**', uitsluitend een gebiedsgebonden bedrijf is toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - vuilstort**', uitsluitend een vuilstort is toegestaan met een hoogte van maximaal 15 meter voorzien van een groene afdekking en een afvalscheidingsstation;
- p. ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen met lpg**', uitsluitend een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg is toegestaan;
- q. ter plaatse van de aanduiding '**waterzuiveringsinstallatie**', uitsluitend een installatie voor de zuivering van rioolwater is toegestaan.

De locatie Ooldselaan 12 te Laren heeft geen aanduidingen. Voor de Ooldselaan 12 te Laren gelden alleen a, b en c van de bestemming 'bedrijf'.

Het plangebied maakt tevens deel uit van het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Archeologie" Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 november 2013. In dit geldende bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'



*Figuur 2: Uittreksel uit geldend bestemmingsplan Buitengebied Lochem voor de locatie Ooldselaan 12 te Laren rood omlijnd de gewenste locatie van de B&B in het pand.*

#### **4. Beoogde situatie**

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in het toestaan van een Bed en Breakfast op het perceel Ooldselaan 12 te Laren. Het pand aan de Ooldselaan 12 te Laren heeft momenteel een bedrijfsbestemming voor een verhuurbedrijf voor roerende goederen. Volgens de “VNG bedrijven en Milieuzonering” wordt dit bedrijf gezien als een categorie 2 bedrijf. Voor dit bedrijf geldt de grootste afstand tot een gevoelig object minimaal 30 meter.

Het beoogde gebruik past niet binnen de huidige bestemming ‘Bedrijf’. Bij een woonbestemming zijn mogelijkheden voor een Bed & Breakfast opgenomen in de regels. Echter is dit momenteel niet het geval bij een bedrijfsbestemming. Door de planregels van een woonbestemming voor een B&B toe te passen op uitsluitend het bijgebouw, zoals gemarkeerd in de afbeeldingen hierboven. Het bijgebouw/pand krijgt dan de mogelijk ter plaatse alsmede te worden gebruikt voor een Bed & Breakfast zoals hieronder is beschreven.

##### **Bed&breakfast (b&b):**

Een bijgebouw mag alsmede worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf in een bed&breakfast, mits:

- a. alleen de woning of een bijgebouw voor de b&b worden gebruikt;
- b. er niet meer dan 3 kamers worden ingezet voor het recreatief nachtverblijf in de b&b;
- c. de b&b-kamers niet worden gebruikt door meer dan 2 personen;
- d. de b&b niet wordt gebruikt voor permanente bewoning of tijdelijke huisvesting;
- e. de b&b niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.

Het gebouw blijft daarnaast gebonden aan de planregels, zoals omschreven in de bestemming ‘Bedrijf’.

Nu de aanvraag niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, dient dit worden beschouwd als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 Wabo.

## 5. Ruimtelijke afweging

Duidelijk is dat het bestemmingsplan Buitengebied Lochem is afgestemd op de bestaande, feitelijke situatie. In het geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Bedrijf'. Door de conserverende wijze van bestemmen is een ontwikkeling, anders dan het bestaande, niet (meer) mogelijk. Afgewogen is of in afwijking van het geldende bestemmingsplan medewerking kan worden verleend aan het beoogde gebruik.

Het beoogde gebruik wonen zal plaatsvinden in het bestaande pand en zal alleen inpandig worden aangepast om een Bed & Breakfast mogelijk te maken.

Het pand aan de Ooldselaan 12 te Laren wordt momenteel gebruikt als bijgebouw voor de bedrijfswoning. Op het toestaan van Bed en Breakfast na blijft de situatie in het bestemmingsplan technisch ongewijzigd. Na het verlenen van de vergunning blijft het perceel gebonden aan de bestaande bestemming 'Bedrijf'. Echter zal het pand zoals gemarkeerd ter plaatse alsmede het gebruik van Bed&Breakfast toestaan. De volgende regel is dan van toepassing:

### **Bed&breakfast (b&b):**

Een bijgebouw mag alsmede worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf in een bed&breakfast, mits:

- f. alleen de woning of een bijgebouw voor de b&b worden gebruikt;
- g. er niet meer dan 3 kamers worden ingezet voor het recreatief nachtverblijf in de b&b;
- h. de b&b-kamers niet worden gebruikt door meer dan 2 personen;
- i. de b&b niet wordt gebruikt voor permanente bewoning of tijdelijke huisvesting;
- j. de b&b niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.

Kijkend naar het beoogde gebruik en dat er geen negatieve gevolgen zijn voor de omgeving of de ontwikkeling zelf worden er geen bezwaren gezien om de bestemming 'Bedrijf' uit te breiden met de specifieke gebruiksregel Bed&Breakfast, zoals hierboven is vermeld.

## 6. Beleidskader

In een goede ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan het beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente. Het bouwplan raakt uitsluitend het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Lochem Oost. Het beleid van Rijk, provincie en regio, evenals het ruimtelijke beleid van de gemeente zoals verwoord in de ruimtelijke structuurvisie zijn niet aan de orde: het gaat om het toestaan van een Bed&Breakfast in bestaande bebouwing bij een bedrijf. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is geen sprake.

## 7. Milieuaspecten – randvoorwaarden

### 7.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. In dit geval maakt de ontwikkeling een Bed&breakfast mogelijk. Dit zal in een bijgebouw bij de bedrijfswoning worden uitgevoerd waarbij de afstand tot de bedrijfsactiviteiten meer dan 30 meter bedraagt. Deze bedrijfsactiviteiten vinden overdag plaats en zullen het recreatief nachtgebruik niet hinderen.

### 7.2 Bodem

Het beoogde gebruik vindt plaats in de huidige bebouwing en zal alleen inpandig worden verbouwd. De ontwikkeling betreft het uitbreiden van de huidige bestemming. Het huidige pand blijft ongewijzigd. Geconcludeerd kan worden dat uit milieukundig oogpunt er geen bezwaar is tegen voorgenomen bestemmingsuitbreiding, aangezien er geen risico voor de volksgezondheid ontstaat. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

### 7.3 Water

#### Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van de ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en dienen vervolgens, indien relevant, nader te worden toegelicht.

| Thema                            | Toetsvraag                                                                                                                                                                | Relevant |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>HOOFDTHEMA'S</b>              |                                                                                                                                                                           |          |
| Veiligheid                       | 1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?                                                                                                 | Nee      |
|                                  | 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?                                                                                                                              | Nee      |
| Riolering en afvalwaterketen     | 1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?                                                                                                                                | Nee      |
|                                  | 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?                                                                                                                       | Nee      |
|                                  | 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?                                                                                                           | Nee      |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?                                                                                                                    | Nee      |
|                                  | 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?                                                                                                     | Nee      |
|                                  | 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?                                                              | Nee      |
| Grondwateroverlast               | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?                                                                                             | Nee      |
|                                  | 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?                                                                                                   | Nee      |
|                                  | 3. Is in het plangebied sprake van kwel?                                                                                                                                  | Nee      |
|                                  | 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?                                                                                                                 | Nee      |
| Oppervlaktewater-kwaliteit       | 1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?                                                                                                         | Nee      |
|                                  | 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?                                                                                                                  | Nee      |
|                                  | 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?                                                                                             | Nee      |
| Grondwater-kwaliteit             | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?                                                                                              | Nee      |
| Volksgezondheid                  | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?                                                                | Nee      |
|                                  | 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Nee      |
| Verdroging                       | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?                                                                                           | Nee      |
| Natte natuur                     | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?                                                                                                                 | Nee      |
|                                  | 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?                                                                                           | Nee      |
| Inrichting en beheer             | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?                                                                    | Nee      |
|                                  | 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                 | Nee      |

| AANDACHTSTHEMA'S |                                                                                                                                              |     |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Recreatie        | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt? | Nee |
| Cultuurhistorie  | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?                                                                      | Nee |

#### Grondwaterkwaliteit

Het perceel aan Ooldselaan 12 te Laren ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De ontwikkeling zal niet leiden tot een groter risico op grondwaterverontreiniging. Het pand wordt alleen in pandig gewijzigd en zal om deze reden geen invloed hebben op het milieuaspect water.

#### **7.4 Luchtkwaliteit**

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

##### *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats, omdat een overschrijding van de grenswaarden bijna niet voorkomt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

##### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### *Onderzoeksresultaten*

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de genoemde categorieën van gevallen kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **7.5 Externe veiligheid**

### *Algemeen*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### *Onderzoeksresultaten*

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van risicovolle inrichtingen;
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### *Conclusie*

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## **7.6 Ecologie**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in beeld te worden gebracht wat de gevolgen zijn voor gebieden en dier- en plantensoorten. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gezien er gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing heeft dit geen negatieve gevolgen voor eventueel voorkomende beschermde planten en dieren. Er is om die reden afgezien van onderzoek naar de gevolgen voor flora- en fauna.

Gezien de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en de ruime afstand tot het Gelderse Natuur Netwerk en het Natura 2000 gebied is overwogen dat de ontwikkeling geen significante negatieve effecten heeft op de gebieden.

### **7.7 Archeologie**

Naast het bestemmingsplan Lochem West geldt ter plaatse tevens het Paraplubestemmingsplan Archeologie. Het perceel aan de Ooldselaan 12 te Laren is gelegen binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Binnen deze bestemming is het verboden om te bouwen of te laten bouwen. Dit verbod is echter niet van toepassing op:

- a) gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b) bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- c) bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- d) bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m<sup>2</sup> en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e) de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
  - de bestaande fundering wordt gebruikt;
  - de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

In dit geval wordt alleen de gebruik uitgebreid en wordt er niet gebouwd. Er hoeft om deze reden geen archeologisch onderzoek plaats te vinden om de locatie vrij te kunnen geven.

### **7.8 Milieuzonering**

Bij de ontwikkeling van milieugevoelige functies, zoals woningen, dienen afstanden tot milieubelastende activiteiten in acht te worden genomen. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" gehanteerd. De uitgave geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

In de omgeving van de Ooldselaan 12 te Laren zijn geen milieubelastende activiteiten aanwezig. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **8. Uitvoerbaarheid**

### **8.1 Economische uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief dat door de initiatiefnemer wordt gefinancierd. De kosten die zijn gemoeid met de ruimtelijke procedure worden op grond van de legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het risico op planschade wordt gezien de aard van de planologische afwijking van het bestemmingsplan nihil geacht.

Gezien het voorgaande wordt geen aanleiding gezien om een exploitatieplan vast te stellen.

### **8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### Provincie Gelderland

In voorliggend geval zijn geen provinciale belangen in het geding: het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij het aantal woningen niet toeneemt.. Van nader vooroverleg met de provincie Gelderland kan derhalve worden afgezien.

#### Waterschap Rijn en IJssel

Er zijn geen waterschapsbelangen in het geding. Verwezen wordt naar paragraaf 7.3. Van nader vooroverleg met het waterschap is dan ook afgezien.

#### **8.3 Inspraakmogelijkheid**

Zoals wettelijke voorgeschreven heeft de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage gelegen (van .... tot en met ....). Gedurende de ter inzage legging kon iedereen een zienswijze ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling kenbaar maken bij burgemeester en wethouders van Lochem. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.