

Bestemmingsplan

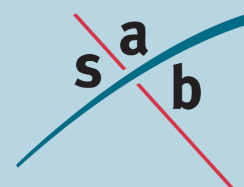
Rengersweg 31 Laren

Gemeente Lochem

Datum: 8 april 2013

Projectnummer: 120447

ID: NL.IMRO.0262.buRengersweg31Lar-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Overheidsbeleid	10
3.2	Milieuaspecten	16
3.3	Water	22
3.4	Archeologie	25
3.5	Flora en fauna	25
3.6	Verkeer en parkeren	27
3.7	Economische uitvoerbaarheid	27
4	Wijze van bestemmen	28
4.1	Algemeen	28
4.2	Dit bestemmingsplan	29
5	Procedure	32

1 Inleiding

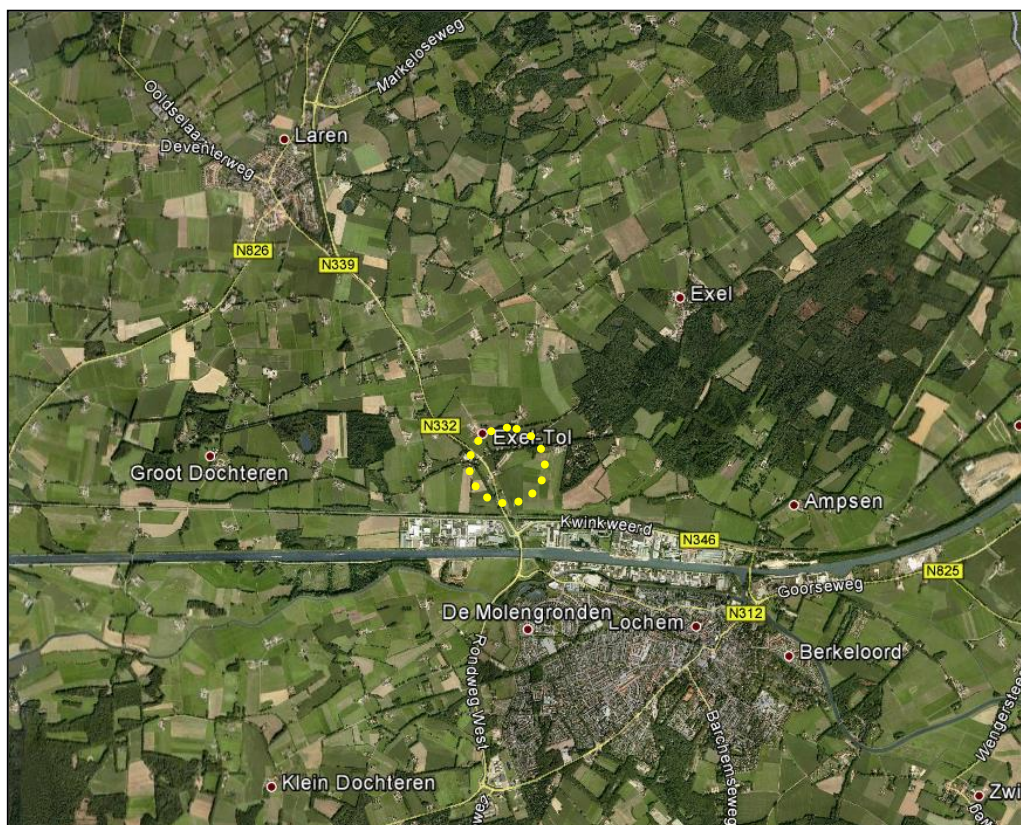
1.1 Aanleiding

Op het perceel Rengersweg 31 te Laren wordt een agrarisch bedrijf beëindigd. In het kader van de functieveranderingregeling heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend om met de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing de huidige agrarische bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming.

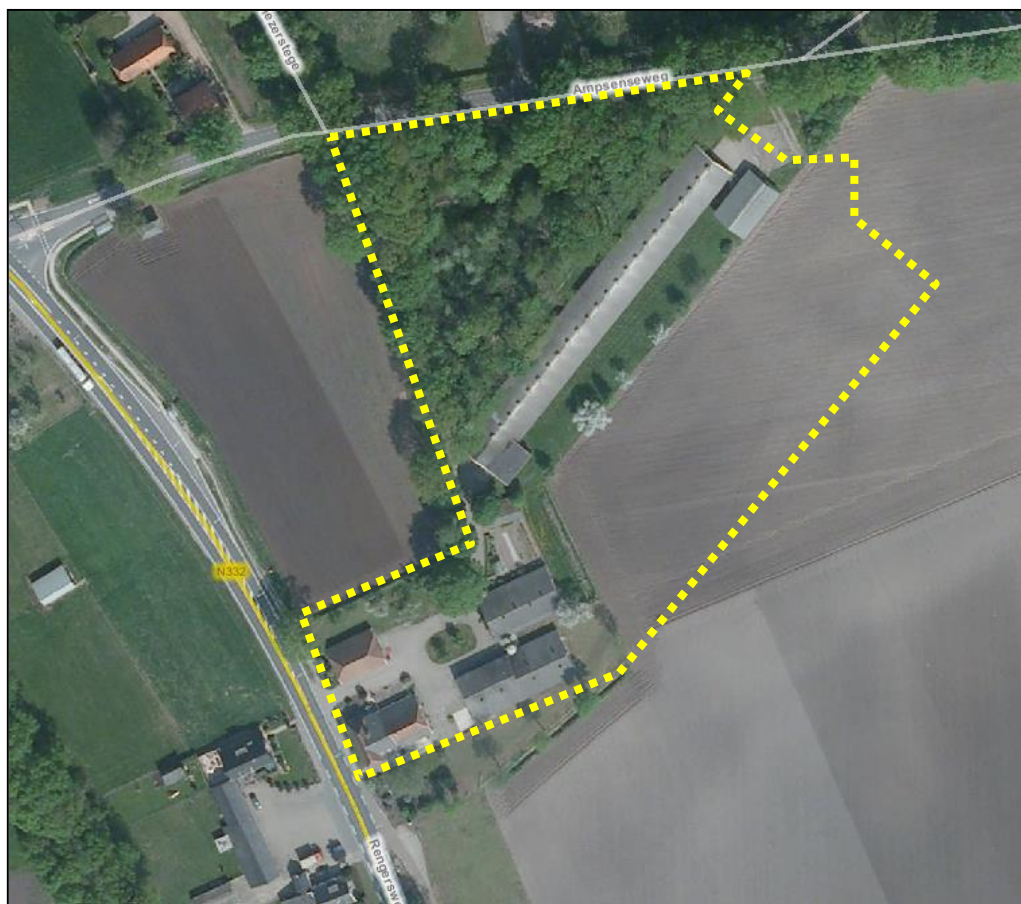
1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Rengersweg 31 te Laren ligt in het buurtschap Exel-Tol in het buitengebied van de gemeente Lochem. De Rengersweg wordt ook wel aangeduid aan de N332. Het plangebied ligt op circa 350 m ten noorden van de bedrijventerreinen Kwinkweerd en Aalsvoort en de spoorlijn Zutphen – Lochem. Op 2,5 km van het plangebied ligt de kern Laren.

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



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



Globale ligging plangebied

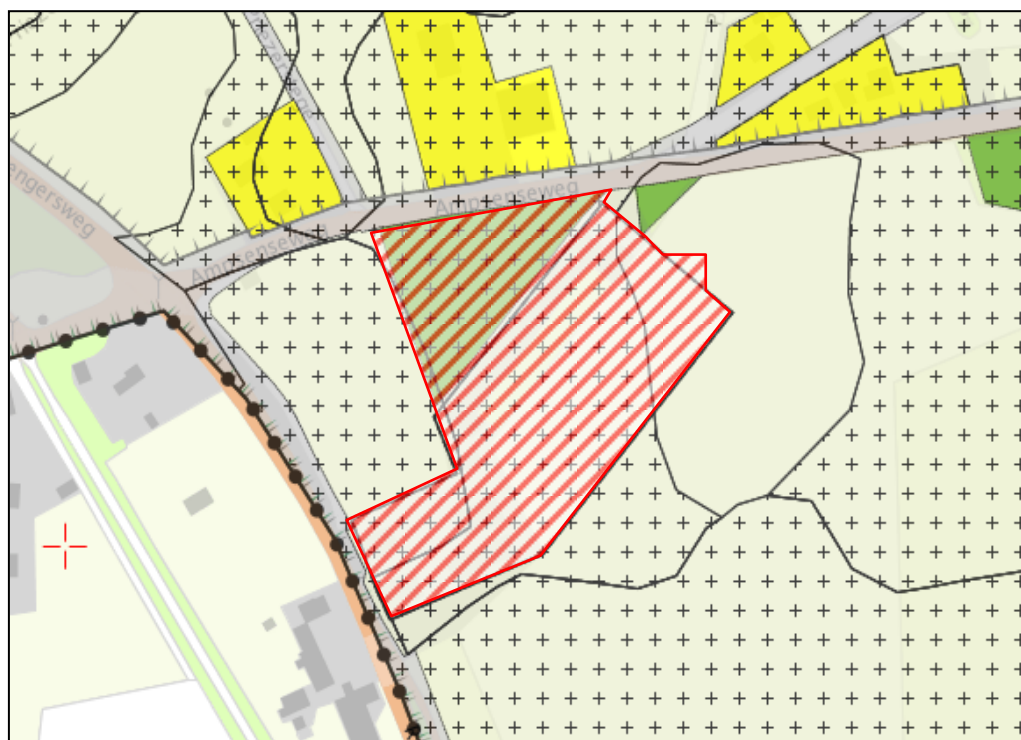
1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

Het perceel heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan de bestemmingen 'Bos' en 'Agrarisch'. Voor de bestemming Agrarisch is een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak is tevens aangeduid met een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Omdat het initiatief niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

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



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

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

2 Het plan

Middels de functieveranderingregeling is de initiatiefnemer voornemens om de huidige agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming.

Op het perceel aan de Rengersweg 31 te Laren staat op dit moment een bedrijfswoning met bijgebouw en meerdere bedrijfsgebouwen. Het totale oppervlak van de bedrijfsgebouwen (exclusief bedrijfswoning met bijgebouw) bedraagt meer dan 2.000 m².

In het plan blijft de bedrijfswoning met bijgebouw behouden. De overige bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee nieuwe vrijstaande woningen met een gezamenlijk bijgebouw opgericht.

In verband met verkeerslawaaï van de N332 is het niet mogelijk om nieuw te bouwen op het bestaande erf bij de (voormalige) bedrijfswoning. Rekening houdend met die uitkomsten van een uitgevoerd akoestisch onderzoek is de noordelijke zijde van het agrarische bouwperceel aan de Ampsenseweg de aangewezen locatie voor de twee nieuwe woningen. De nieuwe woningen zullen een nieuw erf vormen.

Op de navolgende afbeelding wordt de toekomstige situatie van het plangebied weer-gegeven.



Toekomstige situatie plangebied.

Zowel de voormalige bedrijfswoning als de nieuw te bouwen woningen worden landschappelijk ingepast. De welstandscommissie heeft op 31 oktober 2011 positief geadviseerd over het plan.

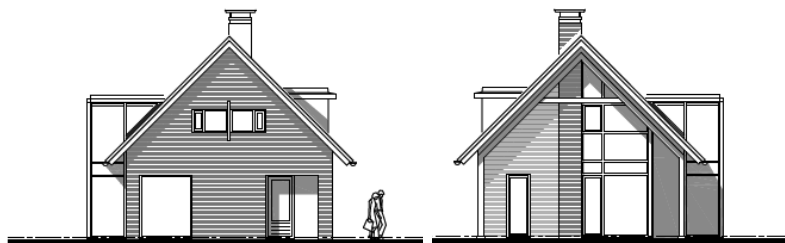
Voor de nieuwe te bouwen woningen aan de Ampsenseweg wordt er ten zuiden van de woningen een boomgaard aangeplant. De boomgaard fungeert als verbindend groen element en zorgt daarnaast voor afscherming van het erf. Ten noorden van de woningen wordt de bestaande bosrand aan de Ampsenseweg, ten westen van het plangebied, doorgetrokken door het aanplanten van bomen. Om het erf wordt een groep lindes aangeplant en enkele notenbomen.

Op navolgende afbeeldingen is de landschappelijke inrichting van het plangebied weergegeven. Het landschapsplan is opgedeeld in een deel waarop de bestaande bedrijfswoning met bijgebouw is ingepast en in een deel met de inrichting van het erf van de nieuw te bouwen woningen.



Landschappelijke inrichting voormalige bedrijfswoning

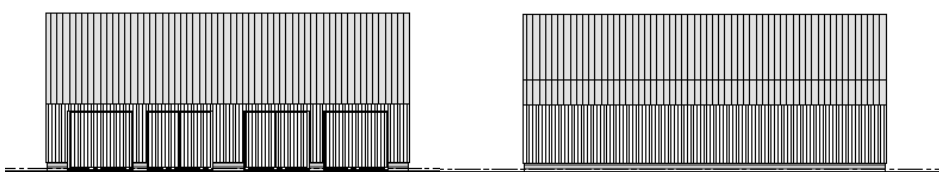
Woning 1 heeft een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 7,4 m. Woning 2 heeft een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van circa 6,5 m. Op de navolgende afbeeldingen worden de aanzichten van de nieuwe te bouwen woningen en het bijgebouw weergegeven.



Voor- en achtergevel woning 1



Voor- en achtergevel woning 2



Voor- en achtergevel gezamenlijk bijgebouw



Rechter zij aanzicht woning 1 (links) en woning 2 (rechts)



Linker zij aanzicht woning 1 (rechts) en woning 2 (links)

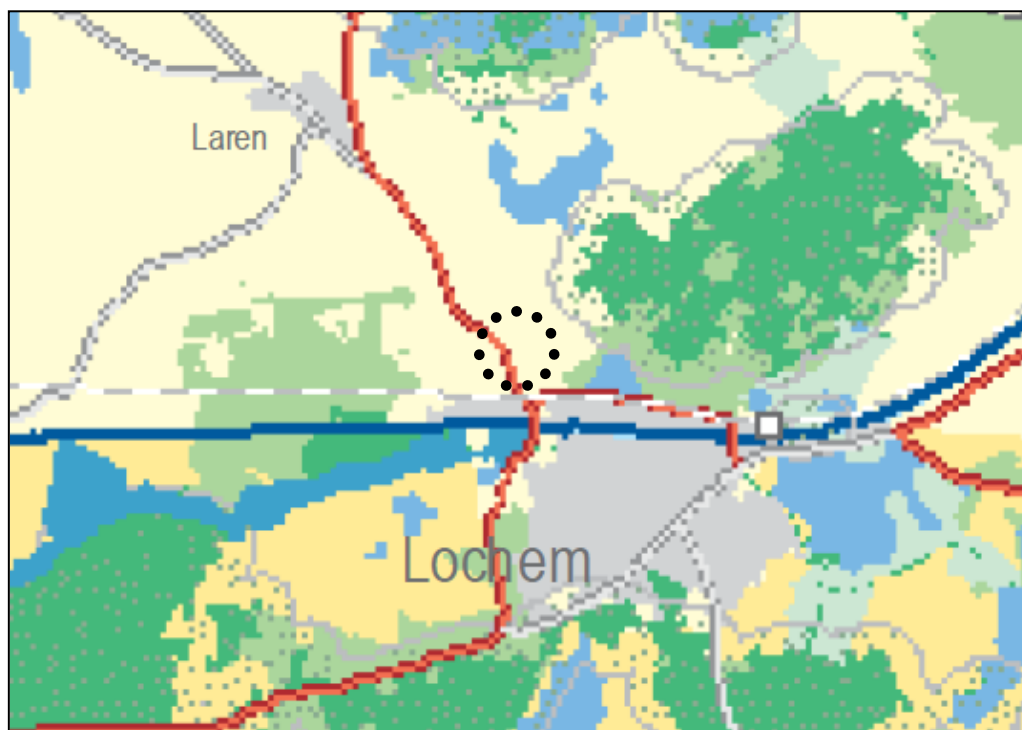
3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 *Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)*

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

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



Uitsnede streekplankaart met globale ligging plangebied

Functieverandering

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

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

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

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

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

Het plan

Dit plan voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en omzetting van een agrarische bestemming in een woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning wordt daarbij omgezet in een burgerwoning. Ter compensatie van de sloop wordt de bouw van twee extra nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In totaal wordt er meer dan 2.000 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt ruim voldaan. Het plan wordt daarnaast landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen.

Het plan is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

3.1.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

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

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

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

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

Voor dit plan is het artikel over verstedelijking van toepassing.

In dit geval is er sprake van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering (artikel 2.3 onder b). Nieuwe bebouwing is daarbij onder voorwaarden toegestaan. De functieverandering dient in overeenstemming te zijn met het regionale beleidskader 'Buiten werken en wonen: ontwikkelen met kwaliteit'. Daarnaast geldt dat er in het plan:

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

Het plan

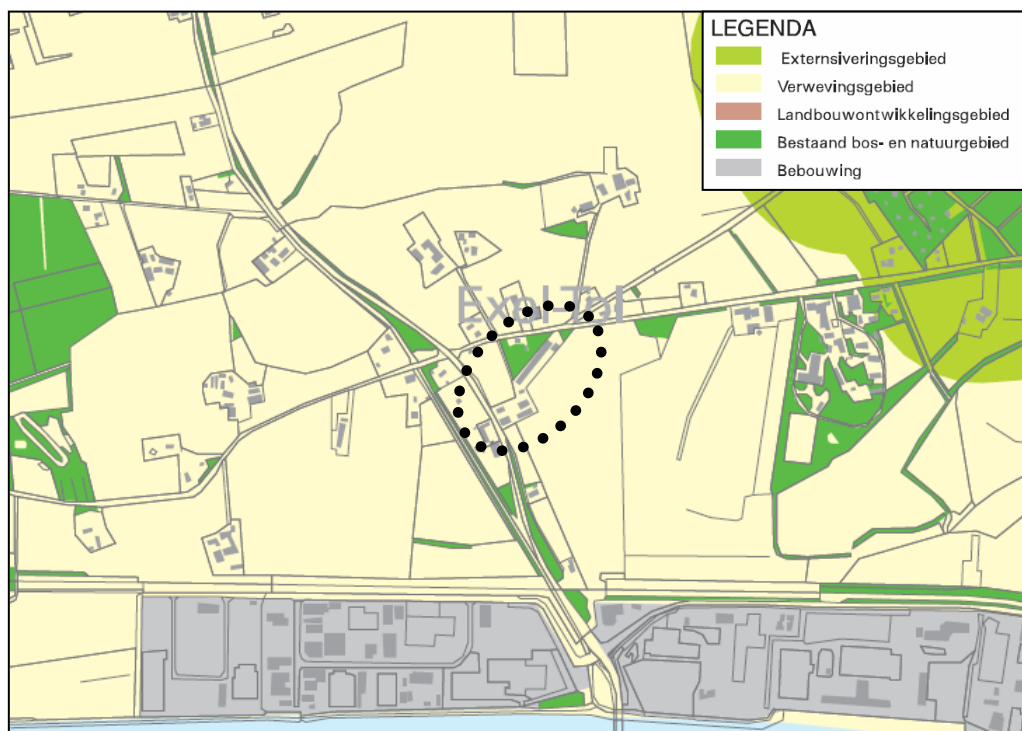
Aan voornoemde eisen wordt in voorliggend plan voldaan. De bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing met een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat gelegen is buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters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

3.1.3 Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

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

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

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



ligging plangebied binnen het reconstructieplan (bron: provincie Gelderland)

Het plan

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

3.1.4 *Buiten werken en wonen: ontwikkelen met kwaliteit*

Op 1 juli 2008 heeft de provincie Gelderland het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen goedgekeurd. De gemeente Lochem heeft met gemeenten uit de regio op 27 oktober 2008 een gemeentelijke aanvulling ("Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies") op het beleidskader vastgesteld. Eind 2009 heeft gemeente Lochem samen met de provincie Gelderland een evaluatie verricht. De uitkomsten zijn aanleiding geweest om enkele aanpassingen te doen. Op 14 maart 2011 is het nieuwe beleidskader "Buiten werken en wonen: ontwikkelen met kwaliteit" vastgesteld. Het beleid speelt in op de ontwikkeling naar minder grotere landbouwbedrijven en de vrijkomende agrarische gebouwen en erven. Het beleidskader is een nadere uitwerking van het provinciale beleid met betrekking tot functieverandering naar wonen en/of werken. Daarmee wordt een goede landschappelijke inpassing en een versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten beoogd. Op grond van dit beleidskader wordt medewerking verleend aan de functieverandering welke met dit onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Het plan

Dit plan is getoetst aan de voorwaarden uit het beleidskader. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan een functieverandering bestaan uit het hergebruiken dan wel te slopen oppervlak aan voormalige agrarische gebouwen, verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de milieutoets en het vereveningsprincipe. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort nagelopen:

Hergebruik/sloop bestaande bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak exclusief bedrijfswoning bedraagt ruim 2.000 m². Er worden twee nieuwe woningen met een gezamenlijk bijgebouw opgericht. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt ruim voldaan.

Ruimtelijke kwaliteit

De agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Er is een bouwplan gemaakt voor de nieuw te bouwen woningen. De vormgeving van de nieuwe woningen en de inrichting van het erf sluiten aan bij de uitgangspunten uit de handreiking Ruimtelijke kwaliteit FAB-beleid. De welstandscommissie heeft op 31 oktober 2011 positief geadviseerd over het plan.

Milieu

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen omliggende bedrijven zijn die worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden (zie paragraaf 3.2.4 Geur). Het perceel is gelegen aan de provinciale weg N332. In verband met verkeerslawaaï van de provinciale weg is het, rekening houdend met de Wet ge-

luidhinder, niet mogelijk om nieuw te bouwen op het bestaande erf bij de boerderij. Rekening houdend met die uitkomsten van een uitgevoerd akoestisch onderzoek is de noordelijke zijde van het agrarische bouwperceel aan de Ampsenseweg de aangewezen locatie voor de twee nieuwe woningen. De nieuwe woningen zullen een nieuw erf vormen. Ook vanuit landschappelijk oogpunt is deze locatie passend.

Verevening

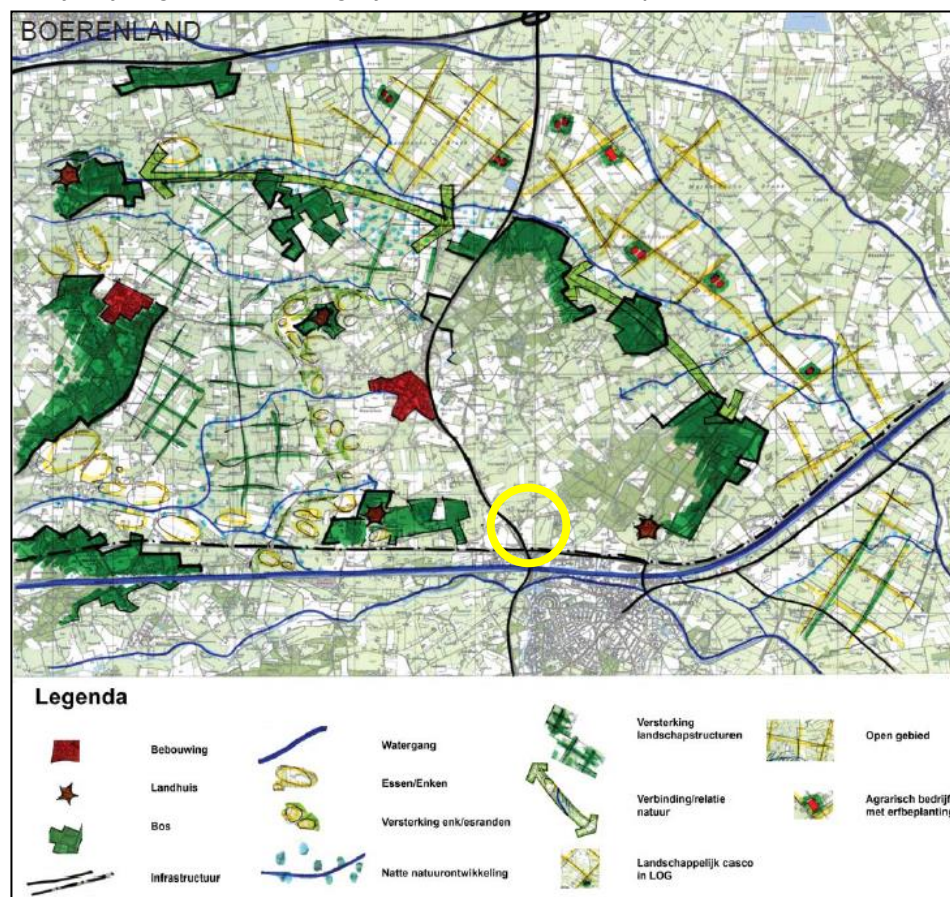
Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats.

3.1.5 Landschapsontwikkelingsplan

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

De gemeenten willen graag zien dat in dit landschap:

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



Deelkaart Boerenland (bron: LOP)

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

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

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

Het plan

In dit plan wordt meer dan 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden. Het plan wordt landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen.

Zo wordt onder andere de bestaande bosrand ten westen van het plangebied aan de Ampsenseweg doorgetrokken.

De sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing zorgt voor een verbetering van het woonklimaat in het buitengebied. Het plan past binnen het landschapsontwikkelingsplan.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

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

Onderzoek

In augustus 2012 is door Van der Poel Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie van de Rengersweg 31 te Laren in de gemeente Lochem¹.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzocht locatie is tot 3,1 m-mv opgebouwd uit matig fijn, zwak siltig, zwak roest houdend zand. De bovenlaag (0-0,5 m-mv) is zwak humeus. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,6 m-mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens zwakke bijmengingen met puin in de bovengrond, geen bijzonderheden

¹ Van der Poel Milieu B.V., september 2012, Verkennend bodemonderzoek Rengersweg 31, Laren (Gld).

waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

- In het grondwater overschrijden de barium, cadmium en zinkgehalten de desbetreffende streefwaarden. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig laag dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Milieuhygiënisch zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

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

3.2.2 Geluid

Algemeen

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

Onderzoek

In het plan worden twee nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd in de vorm van de nieuw te bouwen woningen.

Voor de woningen is door Alcedo bv in oktober 2009 een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd².

Voor de woningen is het geluid afkomstig van de Rengersweg van belang. In het onderzoek is inzichtelijk gemaakt dat het vanuit akoestisch oogpunt van belang is de woningen niet aan de Rengersweg te realiseren maar aan de Ampsenseweg. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde op de woningen wordt overschreden, maar dat de maximaal toelaatbare grenswaarde niet wordt overschreden.

Voor de woningen moeten daarom hogere grenswaarden worden aangevraagd.

Conclusie

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

² Alcedo bv, 29 oktober 2009, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Rood voor Rood woningen Rengersweg 31 te Laren, kenmerk: 20092783.PC1126

3.2.3 *Luchtkwaliteit*

Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

In dit plan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalig ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging.

De beëindiging van het agrarische bedrijf zal zorgen voor een vermindering van uitstoot van fijn stof. De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving en naar verwachting zal er verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse optreden.

Conclusie

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

3.2.4 Geur

Algemeen

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

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

Toetsing

In het plan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Omdat de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning, wordt deze woning aangemerkt als een nieuw geurgevoelig object. In totaal worden er daarmee drie nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd.

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

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

Conclusie

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

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

Toetsing

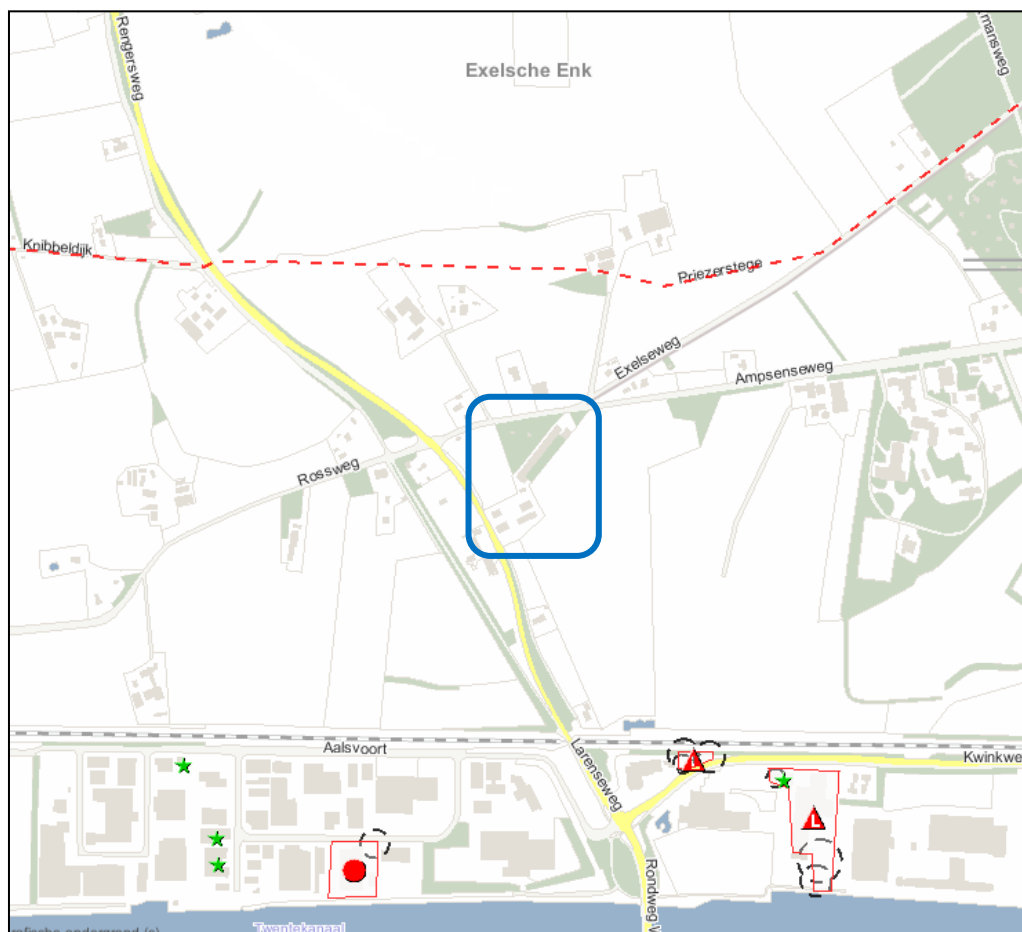
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van twee nieuwe woningen. Daarmee worden twee nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd in het plangebied. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.

Stationaire bronnen

Op circa 350 m ten zuiden van het plangebied liggen de bedrijventerreinen Kwinkweerd en Aalsvoort. Op dit terrein zit aan de Kwinkweerd 15 en Kwinkweerd 19 een LPG-station. De 10^{-6} contour van deze inrichtingen bedraagt respectievelijk 35 en 25 m. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 150 m. De nieuwe kwetsbare objecten zijn hiermee gelegen buiten het invloedsgebied van het groepsrisico, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico achterweg kan blijven.

Mobiele bronnen

Het plangebied is gelegen nabij de provinciale weg N332. De twee nieuw te bouwen woningen liggen op ca. 150 m afstand van deze weg. Voor provinciale wegen geldt een onderzoekszone van 200 m. Voor deze paragraaf zijn de jaarintensiteiten van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de handleiding risicoanalyse transport van Rijkswaterstaat gebruikt. Over deze provinciale weg worden echter geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico niet nader onderzocht hoeft te worden.



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

Op 230 m ten noorden van het plangebied ligt een buisleiding van Defensie. Deze buisleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Invloedsgebied van het groepsrisico is niet gelegen over het plangebied. Op 350 m ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Zutphen – Lochem. Voor dit spoor geldt een onderzoekszone van 200 meter. Een nadere toetsing kan daarom achterwege blijven.

Op 200 m ten zuiden van het plangebied liggen hoogspanningsleidingen. Deze hoogspanningsleidingen liggen op een dusdanig grote afstand van het plangebied dat een nadere beoordeling niet noodzakelijk is.

Conclusie

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

3.3 Water

3.3.1 *Rijksbeleid*

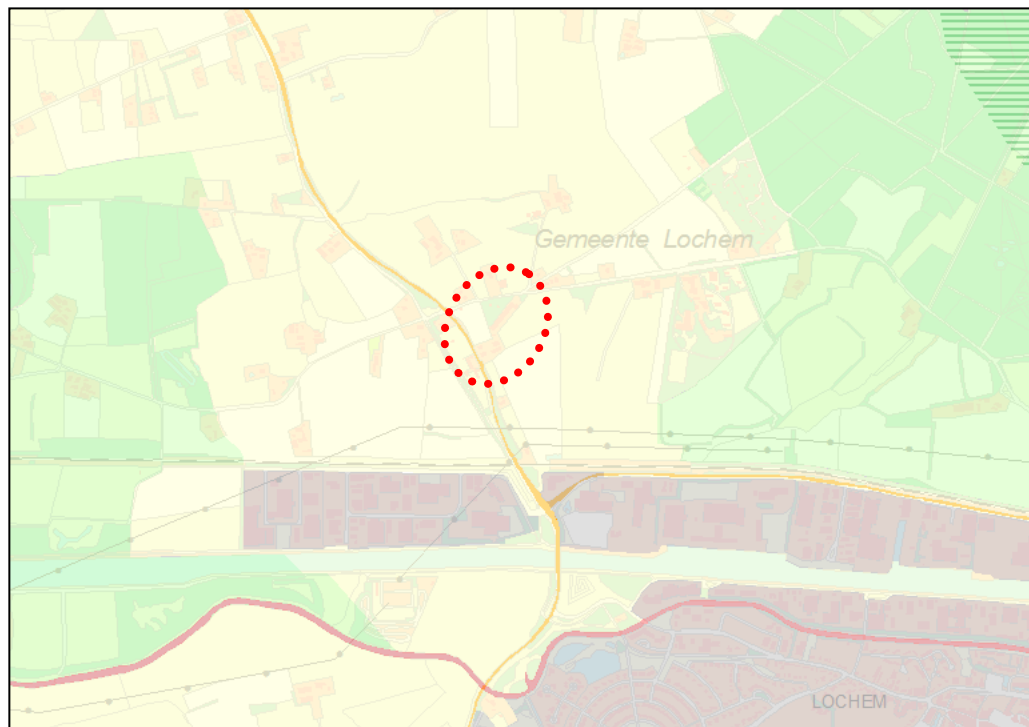
In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen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

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

3.3.2 *Waterplan Gelderland 2010-2015*

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

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



Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)

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

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

3.3.3 *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

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

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

3.3.4 *Situatie plangebied*

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

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja

	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 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 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? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Algemeen

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

Wateroverlast

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

3.3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

3.4 Archeologie

3.4.1 Algemeen

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

3.4.2 Toetsing

In het plangebied worden bodemingrepen uitgevoerd ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen en het gezamenlijke bijgebouw.

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Lochem. Hieruit blijkt dat het plangebied ter plaatse van woning 2 en het bijgebouw een middelhoge archeologische verwachting (archeologische verwachtingswaarde 3) heeft. Het plangebied ter plaatse van woning 1 heeft een lage archeologische verwachting.

Op 14 september 2012 is door ArGeoBoor & Vergeten Landschap een archeologisch onderzoek uitgevoerd naar de locatie van de Rengersweg 31 te Laren in de gemeente Lochem³. Hieronder volgt de conclusie van dit rapport.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is er in het plangebied een middelhoge trefkans op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Deze middelhoge trefkans geldt vooral voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen. Het booronderzoek heeft deze middelhoge trefkans echter niet kunnen onderschrijven. Het terrein blijkt sterk geroerd te zijn. Wellicht is dat het gevolg van egalisatieprocessen in het verleden. De kans dat er intacte archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn is derhalve niet zo groot. Er zijn verder ook geen aanwijzingen gevonden dat er sprake zou zijn van een vindplaats, want er zijn geen relevante archeologische indicatoren in de boringen aangetroffen. Het fragmentje aardewerk, leisteen en het baksteenpuin zijn in de Nieuwe tijd te dateren. Ze zijn wellicht in de ondergrond terecht gekomen toen de woning, die zich net buiten de begrenzing van het plangebied bevond werd afgebroken. De aangetroffen fragmenten bevonden zich in een geroerde laag. De middelhoge trefkans die er voor het terrein was opgesteld kan daarom worden bijgesteld naar een lage trefkans.

3.4.3 Conclusie

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

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden,

³ ArGeoBoor & Vergeten Landschap, 14 september 2012, Een inventariserend veldonderzoek door middel van een karterend booronderzoek.

dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

3.5.2 Onderzoek

Op 3 oktober 2012 is door Hamabest een quick scan flora en fauna uitgevoerd op de locatie van de Rengersweg 31 te Laren in de gemeente Lochem⁴. Hieronder volgt de conclusie van dit rapport.

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

EHS
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura2000-gebied, maar wel nabij de Ecologische Hoofdstructuur. • Zover het te bepalen is in het kader van onderhavige quickscan zijn er geen significant negatieve gevolgen te verwachten voor de functionaliteit en de kernkwaliteiten van de Ecologische Hoofdstructuur
Vogels
De opstallen binnen het plangebied worden gebruikt als broedlocatie door algemeen voorkomende vogelsoorten. • De werkzaamheden zullen buiten het broedseizoen van de aanwezige soorten moeten plaatsvinden
Flora- en faunawet
Er zijn geen (streng of strikt) beschermde plant- en diersoorten aangetroffen binnen het daadwerkelijke plangebied. • Op basis van deze bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn voor het plangebied. Ten aanzien van de ingrepen is nog een algemeen geldende voorwaarde vanuit de Flora- en faunawet van toepassing. Zeker betreft het gaat dat diverse algemeen voorkomende soorten voorkomen is onderstaande artikelen van groot belang. • Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

3.5.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

⁴ Hamabest BV, 10 oktober 2012, Quickscan flora en fauna Rengersweg 31 te Laren (Gld).

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

De twee nieuwe woningen zullen worden ontsloten op de Ampsenseweg. De realisatie van de twee woningen zal leiden tot een verkeersaantrekkende werking. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Ampsenseweg en omliggende wegen.

3.6.2 Parkeren

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

3.6.3 Conclusie

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

3.7 Economische uitvoerbaarheid

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

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.2 Dit bestemmingsplan

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

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Bij de keuze van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen', 'Wonen - Fab' en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 3.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden en voor de instandhouding en ontwikkeling van het essenlandschap en haar kernkwaliteiten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor water, bijbehorende onverharde en/of halfverharde voet- en fietspaden en extensief recreatief medegebruik.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming met een bouwhoogte van maximaal 3 meter toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur' is daarnaast één gebouw ten behoeve van de bestemming toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. De maatvoeringseisen van de woningen zijn in de regels opgenomen. Naast een woning zijn ook bijgebouwen toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bijgebouwen zijn eveneens in de regels opgenomen.

Wonen - Fab

De voor 'Wonen - Fab' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing. Binnen deze bestemming is één woning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. Binnen deze bestemming zijn twee aanduidingsvlakken opgenomen met de aanduiding 'vrijstaand'. In totaal mogen er binnen dit bestemmingsvlak dus twee woningen worden gebouwd.

De maatvoeringseisen van deze woningen zijn in de regels opgenomen. Naast de woning mogen er ook bijgebouwen worden gebouwd. Ook de maatvoeringseisen van deze bijgebouwen zijn in de regels opgenomen.

Waarde - Archeologie 2 en 3

De voor Waarde - Archeologie 2 en 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van

terreinen met archeologische waarden, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie 2 en 3 voorrang hebben op de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.2.2 Algemene regels

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

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 januari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.