

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

ROSSWEG 6 LAREN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.288

IDnr. : NL.IMRO.0262.buRossweg6La-BP41

Datum : augustus 2016

Versie : v2

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 19 september 2016 – besluitnr. 2016-003751

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1	ALGEMEEN.....	9
2.2	LANDSCHAP	9
2.3	BEBOUWING EN BEPLANTING	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
4	PLANBESCHRIJVING	23
4.1	HET INITIATIEF	23
4.2	BEBOUWING	23
4.3	VERKEER EN PARKEREN	24
4.4	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	24
4.5	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	25
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	LUCHTKWALITEIT	28
5.3	GEUR	29
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	31
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.6	BODEM.....	36
5.7	WATER.....	38
5.8	ECOLOGIE	41
5.9	ARCHEOLOGIE	43
5.10	CULTUURHISTORIE	47
6	JURIDISCHE ASPECTEN	49
6.1	ALGEMEEN.....	49
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	50
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	51
7	UITVOERBAARHEID	55
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55

Bijlagen

1. Van der Poel Milieu Advies, 'Verkennd bodemonderzoek Rossweg 6 Laren (Gld)', april 2016;
2. Archeodienst, 'Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek verkennende fase, Rossweg 6 te Laren', 26-05-2016

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Rossweg 6 te Laren was een kleine veehouderij gevestigd. Deze agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De nieuwe eigenaar van het perceel is voornemens om de bestaande boerderij, met daarin de voormalige agrarische bedrijfswoning, te slopen. In ruil daarvoor zal elders op het perceel een nieuwe woonboerderij worden gebouwd, waarin twee wooneenheden zullen worden ondergebracht. Tevens zal het perceel worden heringericht: de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal deels worden gesloopt er wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd.

De realisatie van een nieuwe woonboerderij op het perceel Rossweg 6 past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Om het gebruik van het perceel voor wonen alsmede de bouw van de nieuwe woonboerderij mogelijk te maken is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Rossweg 6' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Rossweg 6 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, oostelijk van de Zutphenseweg (N826) en ten zuidwesten van de kern Laren. Ten zuiden van het perceel, op enige afstand, bevinden zich de spoorweg Zutphen-Hengelo en het Twenthekanaal. Het plangebied omvat het gehele perceel Rossweg 6, het voormalige agrarisch bouwvlak. Het wordt aan de noordzijde begrensd door landbouwgronden. De zuid- en westgrens worden deels gevormd door het perceel Rossweg 4 en voor het overige deel door landbouwgronden. Het Heuvelpad vormt de oostgrens. De ligging van het plangebied is in de bijgaande figuur weergegeven.



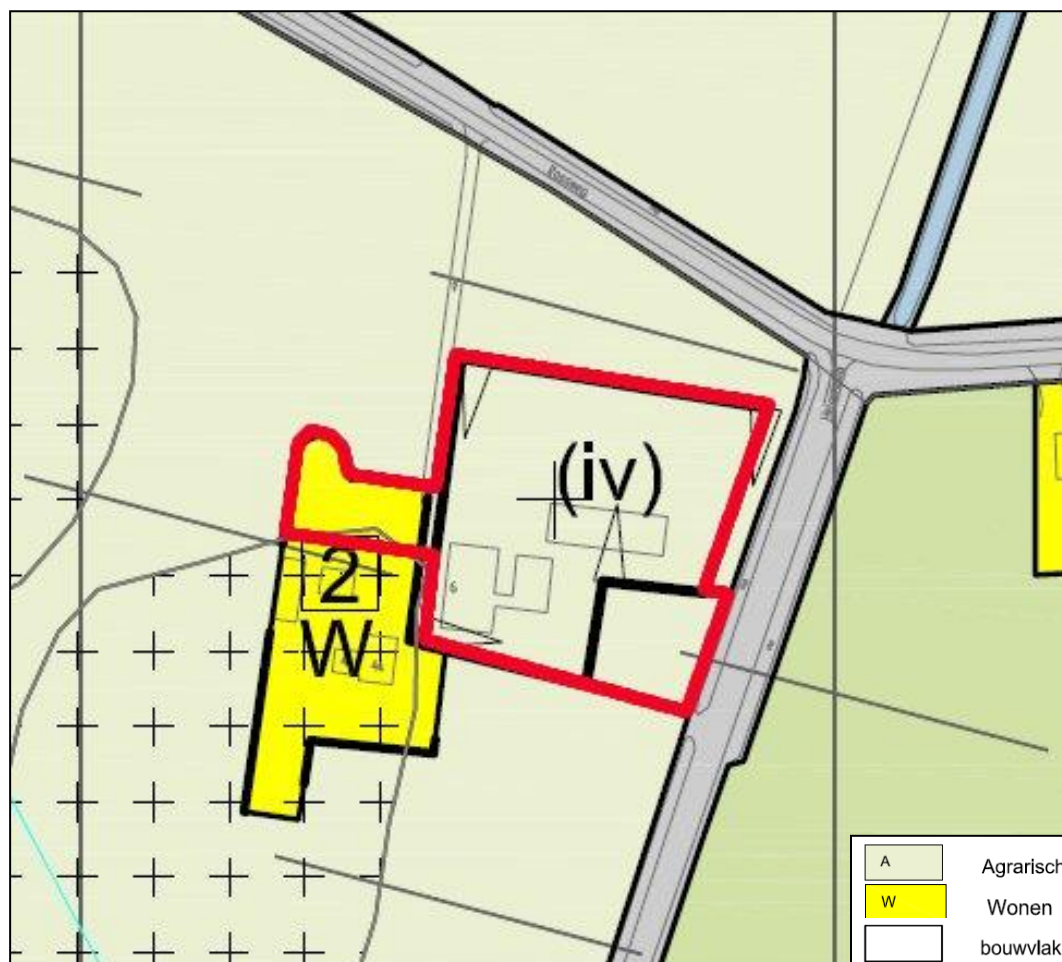
Ligging van het plangebied (bron: Bingmaps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk 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.

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' met een agrarisch bouwvlak dat voorzien is van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (zie bijgaande figuur). Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een intensieve veehouderij. Het meest westelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen.

Voorts zijn er drie gebiedsaanduidingen van toepassing: 'overige zone landschapstype – essenlandschap', 'overige zone – essen en enken' en 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'. Deze liggen allen over het gehele plangebied.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor het plangebied (rode omlijning)

Ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - landschapstype essenlandschap' en 'overige zone - essen en enken' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het landschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap.

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

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge respectievelijk lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied grotendeels de bestemming 'Agrarisch' hebben. Op grond van deze bestemming is de realisatie van een nieuwe woonboerderij met daarin twee wooneenheden niet mogelijk. Dit betreft immers geen agrarisch gebruik. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van het perceel voor wonen alsmede de bouw van de nieuwe woonboerderij mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het perceel Rossweg 6 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten zuidwesten van de kern Laren en ten oosten van de provinciale weg N826, de Zutphenseweg. Op het perceel was een kleine veehouderij gevestigd, waar voornamelijk varkens werden gehouden.

Het perceel bevindt zich aan de zuidzijde van de Rossweg, in de oksel van de kruising Rossweg-Heuvelpad. Het ligt op enige afstand van de weg en wordt daarom middels een lang pad dat door de weilanden loopt en voorzien is van laanbeplanting ontsloten op de Rossweg. Dit pad dient tevens ter ontsluiting van het direct naastgelegen woonperceel Rossweg 4. De Rossweg en het Heuvelpad zijn lokale wegen die vooral een functie vervullen voor de ontsluiting van aanliggende percelen.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een agrarisch en landelijk karakter: het perceel bevindt zich te midden van weide- en bouwland en zuidoostelijk ligt een boscomplex. Op het westelijke buurperceel Rossweg 4 zijn twee burgerwoningen aanwezig. Ten zuiden en ten westen zijn ook enkele verspreid gelegen burgerwoningen gesitueerd. Op grotere afstand in oostelijke richting ligt Buitenplaats 'Het Ross'.

2.2 Landschap

Het plangebied ligt in een essenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, de aanwezigheid van perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, een onregelmatige verkaveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken. Kenmerkend is daarnaast dat de wegen nabij het plangebied voorzien zijn van (robuuste) laanbeplanting. Zuidelijk van het plangebied wordt het landschap doorsneden twee dominante lijnelementen, de spoorlijn Zutphen – Hengelo en het Twentekanaal. Gezien de afstand van het plangebied tot deze elementen en de aanwezigheid van beplanting is deze doorsnijding ter hoogte van het plangebied niet waarneembaar.



Het perceel Rossweg 6 gezien vanaf de gelijknamige weg (bron: Google Streetview)

2.3 Bebouwing en beplanting

Het perceel Rossweg 6 is jarenlang gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, een kleinschalige intensieve veehouderij. Dit bedrijf is enige tijd geleden beëindigd. Op het perceel is de voormalige bedrijfsbebouwing nog aanwezig. Deze bestaat uit een boerderij met daarin de voormalige agrarische bedrijfswoning en deel (inhoud ca. 1.500 m³), een daaraan met doorloop vast gebouwde stal, een houten varkensschuur met aangebouwde wagenloods (kapschuur) en een vrijstaande hooiberg. In totaal is er circa 850 m² aan gebouwen aanwezig. Zowel de boerderij als de schuren/stallen bestaan uit één bouwlaag met een kap. De boerderij staat vanaf het toegangspad gezien voor op het perceel. Deze staat daardoor heel dichtbij de woning op het buurperceel Rossweg 4. Achter de boerderij bevinden zich, met uitzondering van de hooiberg, de voormalige bedrijfsgebouwen. De hooiberg staat solitair



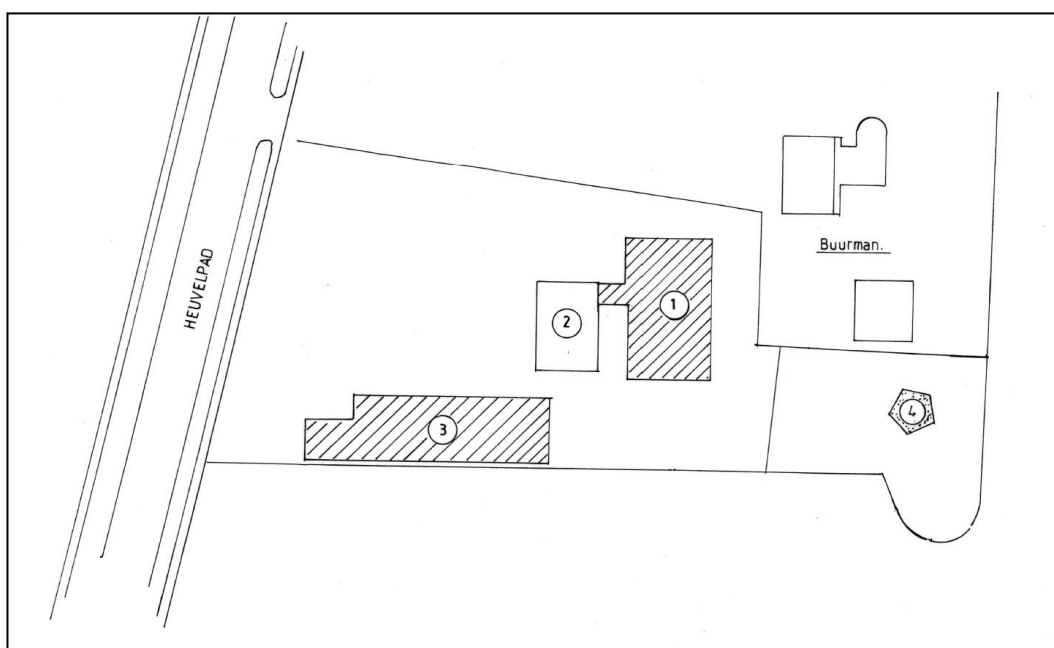
Achterzijde perceel Rossweg 6, gezien vanaf het Heuvelpad (bron: Google Streetview)



Boerderij Rossweg 6 (bron: Funda)

op het perceel, westelijk van de boerderij. Omdat het perceel haaks op de richting van het toegangspad is gesitueerd, zijn de boerderij en de bedrijfsgebouwen goed zichtbaar vanaf de Rossweg.

De terreindelen nabij en tussen de bebouwing zijn overwegend voorzien van verharding. De onbebouwde en onverharde terreindelen direct nabij de bedrijfsbebouwing kennen een groene inrichting als tuin. In de tuin staan enkele bomen. Ten zuiden en noorden van de varkensschuur/wagenloods is agrarisch grasland aanwezig. Aan de achterzijde wordt het perceel afgeschermd door laanbeplanting met een houtwal langs het Heuvelpad. Het toegangspad vanaf de Rossweg naar het perceel alsmede de Rossweg zijn eveneens voorzien van laanbeplanting. Hierdoor kent het perceel een goede landschappelijke inpassing.



Bestaande situatie Rossweg 6 (bron: initiatiefnemer)

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Zo ja, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Zo nee, dan volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die passend multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De sloop van de bestaande boerderij en realisatie van een nieuwe woonboerderij met daarin twee wooneenheden past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. In het plangebied wordt immers slechts één extra woning gerealiseerd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het Structuurplan/visie 2005 (streekplan), het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen.

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

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

1. Duurzame economische structuurversterking

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

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

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

Vitaal platteland

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

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

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

De ruimtelijke kwaliteit in de Achterhoek wordt bepaald door de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie in combinatie met verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland. Ontwikkelingen of

nieuwe functies in het landschap kunnen positief bijdragen aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het Achterhoeks landschap. Functieverandering, als onderdeel van een vitaal platteland, wordt daarbij specifiek benoemd.

Functieverandering

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

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.

Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft invulling gekregen in het gemeentelijk beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem', dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.3) aan de orde komt.

Tegelijkertijd wordt in de structuurvisie aangegeven dat functieveranderingen over het algemeen kleinschalig van aard zullen zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen mogelijk gemaakt. De bestaande boerderij wordt gesloopt en in ruil daarvoor wordt elders op het perceel een nieuwe woonboerderij gerealiseerd met daarin twee wooneenheden. Tevens wordt het perceel heringericht waarbij de voormalige varkensschuur/wagenloods wordt gesloopt en de bestaande hooiberg wordt verplaatst. Met het plan verbetert de ruimtelijke structuur op het perceel en wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd. Gelet hierop draagt het plan bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid van het platteland. Het plan past daarmee binnen het provinciale beleidskader.

De functiewijziging naar wonen levert bovendien geen beperkingen op voor de omgeving en omliggende bebouwing en functies. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland en vervangt daarmee de Ruimtelijke Verordening Gelderland uit 2010.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij een nieuwe woonboerderij met daarin twee wooneenheden wordt gebouwd in ruil voor sloop van de bestaande boerderij en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, zijn geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn er in het plangebied op grond van de verordening geen specifieke aspecten van belang die in het kader van het bestemmingsplan een nadere afweging vergen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft. Verder vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijk afwegingskader voor onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente. Tot slot is het gemeentelijk beleid voor functieverandering van belang.

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

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

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

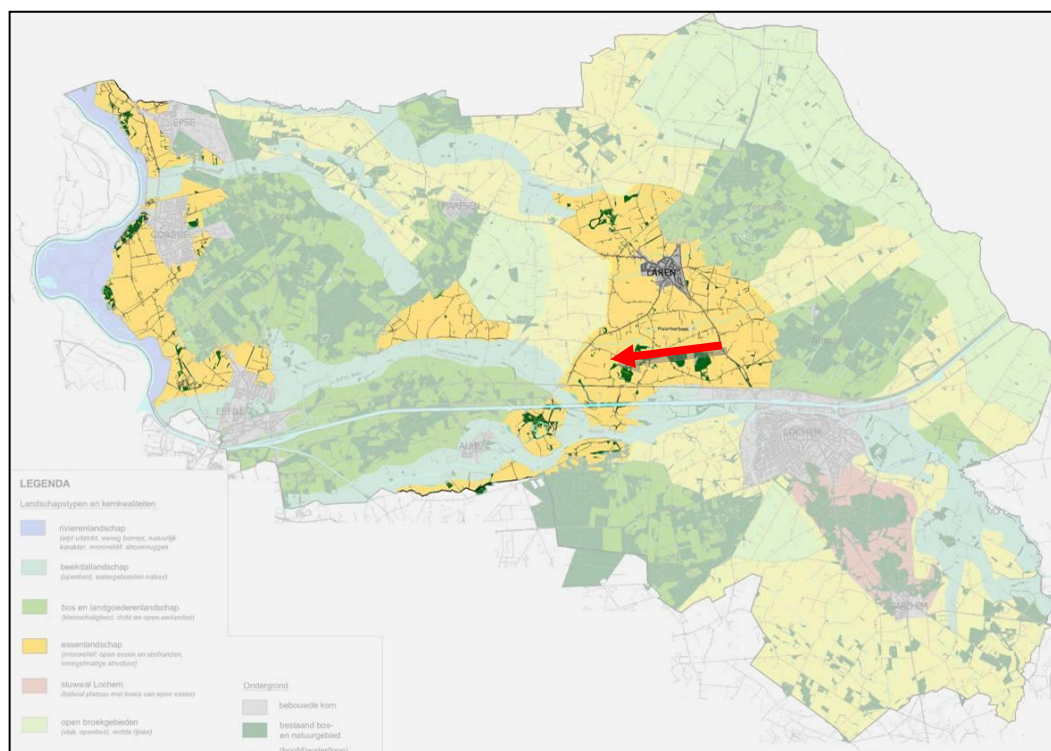
3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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

Landschap

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

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een essenlandschap. In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Microreliëf: grote essen en steilranden	Perceelrandbeplanting versterken
	Perceelrandbeplanting	Wegbeplanting versterken
	Houtwallen en hakhoutbosjes	Open houden essen; randen beplanten
	Grillige wegenstructuur met beplanting	
	Onregelmatige verkaveling	
	Oude boerderijen	
Bebouwing	Cultuurhistorisch waardevol	Materialen: afgestemd op omgeving
	Hallehuisboerderijen	Bij voorkeur traditionele kapvorm
	Achterzijde vaak naar de weg gericht	Bij voorkeur 1 bouwlaag, altijd aan de rand van de essen
	Kleine boerderijtjes	
Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Zware erfbeplanting
	Boomgaard voor of naast voorhuis	Erfbeplanting herstellen en versterken in de 4 lagen: grote bomen, kleine bomen (fruit), heesters en hagen
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	

Kenmerken essenlandschap (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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

De voorgenomen functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfs-perceel Rossweg 6 naar wonen past binnen het landschapsbeleid. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het essenlandschap. Met de bouw van een nieuwe woonboerderij (met daarin twee wooneenheden) in ruil voor de sloop van de bestaande boerderij en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, neemt de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de versterking per saldo af. Dit zorgt voor een kwaliteitsimpuls van het landschap. De landschappelijke kwaliteit wordt bovendien verhoogd door de herinrichting van het perceel. Alle bebouwing wordt nu geconcentreerd en de afstand tot de woningen op het buurperceel wordt vergroot. De essen en enken blijven open doordat de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op het voormalige agrarische bedrijfsperceel. Er gaan hierdoor ook geen steilranden, houtwallen en hakhoutbosjes verloren. De landschappelijke inpassing van het perceel, die wordt bepaald door de laanbeplanting met houtwal langs het Heuvelpad en de laanbeplanting langs de Rossweg en toegangspad naar het perceel, blijft gehandhaafd.

3.3.3 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

Het beleidskader functieverandering (december 2015) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de

leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en de zorg voor het landschap centraal staan.

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

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

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

Ook wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist.

De beoogde functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel in het plangebied past binnen de hierboven gestelde kaders. Alle bebouwing wordt gesloopt, uitgezonderd één bestaande schuur die als bijgebouw voor de nieuwe woningen zal gaan functioneren. De bestaande hooiberg wordt verplaatst. In ruil voor de sloop wordt een nieuwe woonboerderij opgericht met daarin twee wooneenheden. Per saldo neemt met het plan de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de verstening af. 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.

3.3.4 Woningsplitsingsbeleid

Op provinciaal en regionaal niveau is in het kader van het behoud van de leefbaarheid van het platteland aangegeven, dat het zinvol kan zijn om woningsplitsing mogelijk te maken. De voorwaarden voor woningsplitsing kunnen daarbij door de gemeente zelf worden ingevuld.

In dit kader heeft de gemeente Lochem de beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem' vastgesteld op

25 september 2006. Hierin is aangegeven dat woningsplitsing, onder voorwaarden, mogelijk is binnen de bestemming woondoeleinden en bij vrijkomende agrarische bouwpercelen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' zijn daartoe ook wijzigingsbevoegdheden voor woningsplitsing opgenomen in de bestemming wonen.

Volgens het gemeentelijk beleid moeten woningen na splitsing een minimale inhoud hebben van 450 m³.

Daarnaast zijn volgens het gemeentelijk beleid onder meer de volgende voorwaarden aan een woningsplitsing (burgerwoning) verbonden:

- Alleen het hoofdgebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- De bestaande woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst. De woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³. In geval van jongeren en ouderen (mantelzorg) geldt een minimale inhoudsmaat van 300 m³, mits een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd;
- De woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- De woningsplitsing is alleen mogelijk als het perceel in een verwevings- of extensiveringsgebied ligt (Reconstructieplan Achterhoek en Liemers);
- Reeds gesplitste woningen dienen onder één dak te blijven. Deze kunnen bij sloop en nieuwbouw niet uit elkaar worden getrokken.

De bestaande boerderij in het plangebied heeft een inhoud van ca. 1.500 m³. Deze kan daardoor op grond van het woningsplitsingsbeleid worden gesplitst in twee wooneenheden met elk een inhoud van minimaal 450 m³. De sloop van de bestaande boerderij en realisatie van een nieuwe woonboerderij met daarin twee wooneenheden met een inhoud van 750 m³ wordt daarom passend geacht binnen het woningsplitsingsbeleid.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

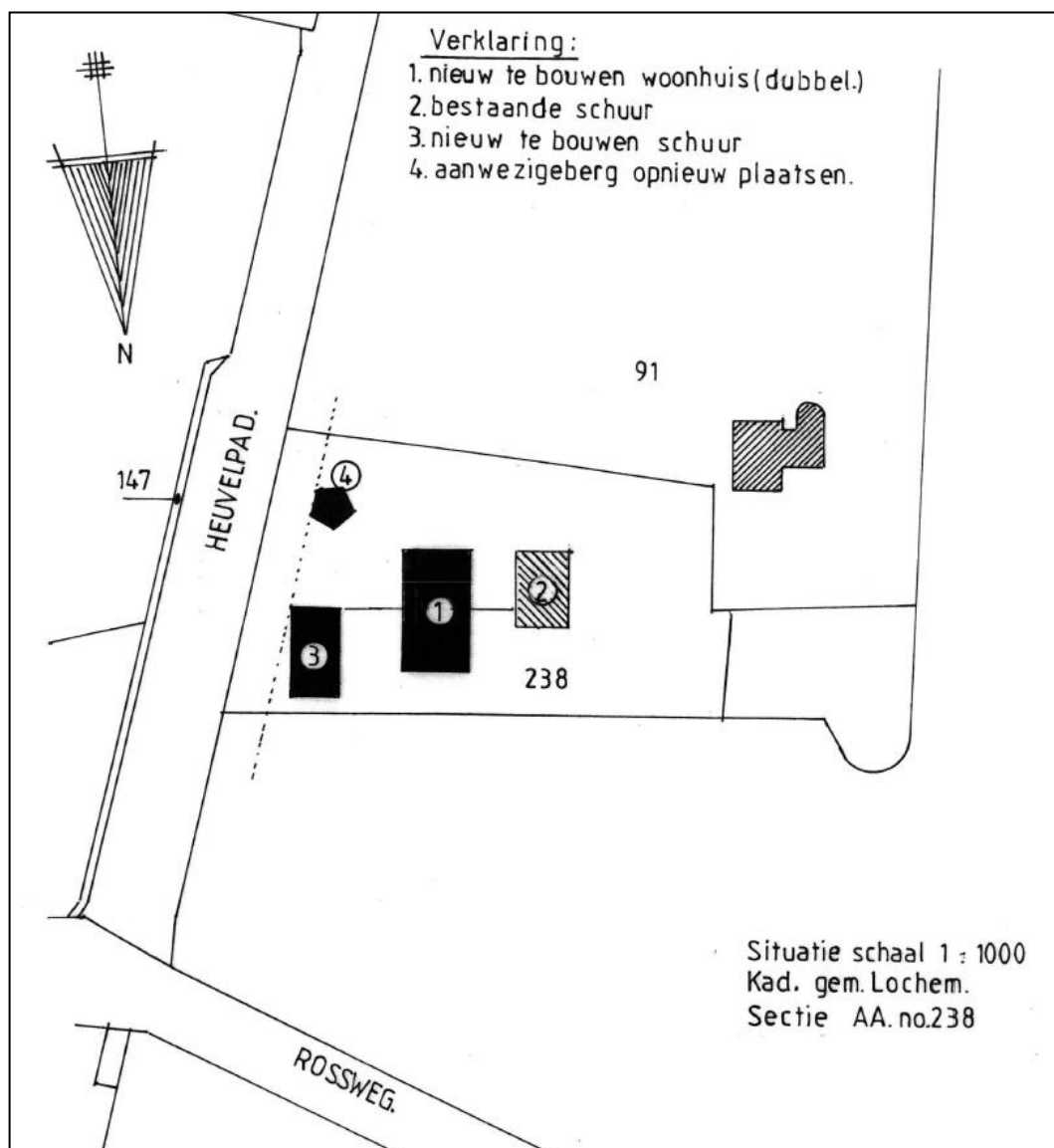
De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Rossweg 6 zijn beëindigd. Op het perceel is daarom een functieverandering beoogd van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen. Hierbij zal de bestaande boerderij met daarin de voormalige bedrijfswoning worden gesloopt. In ruil daarvoor zal elders op het perceel een nieuwe woonboerderij worden gerealiseerd waarin twee woningen worden ondergebracht. Tegelijkertijd zal het perceel worden heringericht: een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de bestaande hooiberg wordt verplaatst en er wordt een nieuw bijgebouw opgericht. Doordat de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de versterking per saldo afneemt, de bebouwing meer wordt geconcentreerd en de nieuwe bebouwing op grotere afstand van de woning op het buurperceel wordt gesitueerd, zorgt het plan voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

4.2 Bebouwing

De bestaande boerderij met daarin de voormalige agrarische bedrijfswoning en de houten varkensschuur met aangebouwde wagenloods (kapschuur) worden gesloopt. De met een doorloop aan de boerderij vast gebouwde stal blijft gehandhaafd. Uiteraard zal de doorloop wel worden afgebroken. De vrijstaande hooiberg wordt eveneens afgebroken en verplaatst naar een andere locatie op het perceel.

Ten oosten van de te handhaven stal wordt een nieuwe woonboerderij opgericht, met daarin twee wooneenheden. De totale inhoud van de boerderij bedraagt circa 1490 m³ en de grondoppervlakte circa 264 m². De inhoud en oppervlakte worden gelijk verdeeld over de twee woningen. Elke woning heeft daardoor een inhoud van ca. 750 m³ en grondoppervlakte van ca. 132 m². De nieuwe woonboerderij bestaat evenals de bestaande boerderij uit 1 bouwlaag met een kap. Dit komt erop neer dat de goot- en bouwhoogte vergelijkbaar zullen zijn met die van de bestaande boerderij. Een dergelijke omvang en hoogte voegt zich goed in het landelijk gebied. De te handhaven stal (137 m²) zal een functie gaan vervullen als bijgebouw voor de nieuwe woningen. Daarnaast zal oostelijk van de nieuwe woonboerderij, tegen het Heuvelpad, een nieuw bijgebouw opgericht worden met een oppervlakte van ca. 140 m². Zoals gezegd wordt de bestaande hooiberg (ca. 35 m²) verplaatst. Deze wordt ten zuidoosten van de nieuwe woonboerderij gesitueerd, eveneens tegen het Heuvelpad. Met de voorgestane inrichting wordt alle bebouwing op een redelijk compact woonerf geconcentreerd. De gronden direct nabij het buurperceel Rossweg 4 worden gevrijwaard van bebouwing, hetgeen een verbetering van de ruimtelijke structuur oplevert. In de figuur op de volgende pagina is de beoogde nieuwe situatie in beeld gebracht.

Omdat de omvang van de te slopen gebouwen in totaal ca. 713 m² bedraagt en het bouwplan voorziet in ca. 439 m² nieuwe bebouwing (inclusief te verplaatsen hooiberg) neemt de oppervlakte aan bebouwing met ca. 274 m² af.



Beoogde situatie perceel Rossweg 6 (bron: initiatiefnemer)

4.3 Verkeer en parkeren

De nieuwe woonboerderij wordt ontsloten via het bestaande toegangspad naar de Rossweg. Dit pad blijft ongewijzigd gehandhaafd. Er is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen. De verkeersaantrekkende werking van de extra woning is bovendien dermate gering, dat deze probleemloos op zal gaan in het heersende verkeersbeeld op de Rossweg.

4.4 Landschappelijke inpassing

Het perceel kent thans een goede landschappelijke inpassing, gelet op het landschapstype ter plaatse. Deze landschappelijke inpassing wordt mede bepaald door de aanwezige laanbeplanting met houtwal langs het Heuvelpad

en de bestaande laanbeplanting langs de Rossweg en het toegangspad naar het perceel. Deze beplanting blijft ongewijzigd gehandhaafd. De nieuwe bebouwing wordt hierdoor ingepast binnen dit bestaande groene raamwerk. De bebouwing wordt zodanig bij elkaar gesitueerd dat er sprake is van één ensemble, waardoor één samenhangend erf ontstaat. De vormgeving van de nieuwe woonboerderij en bijgebouwen zal passend zijn bij het landschap. Dit onder meer omdat deze zullen bestaan uit één bouwlaag met kap. Vanwege al deze aspecten is er sprake van een goede inpassing van de bebouwing in het landschap. Voor de landschappelijke inpassing is het niet nodig om nieuwe beplanting toe te voegen. Dit temeer omdat in het algemeen boerderijen in dit landschap zichtbaar mogen zijn vanuit de omgeving en dus niet geheel aan het zicht hoeven te worden onttrokken.

De genoemde inpassing van de bebouwing in het landschap en de concentratie van bebouwing zorgen ervoor dat de kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige essenlandschap, zoals de open essen en enken, niet worden aangetast.

4.5 Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden binnen het voormalige agrarisch bouwvlak die in gebruik worden genomen voor wonen, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen-FAB'. Daarmee wordt aangesloten bij de plansystematiek uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfspercelen.

Er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor de nieuw te bouwen woonboerderij. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woongebouw' opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse zijn maximaal 2 woningen in één woongebouw toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. De totale inhoud van het woongebouw mag niet meer zijn dan 1.500 m³. Elke woning dient een inhoud te hebben van minimaal 450 m³.

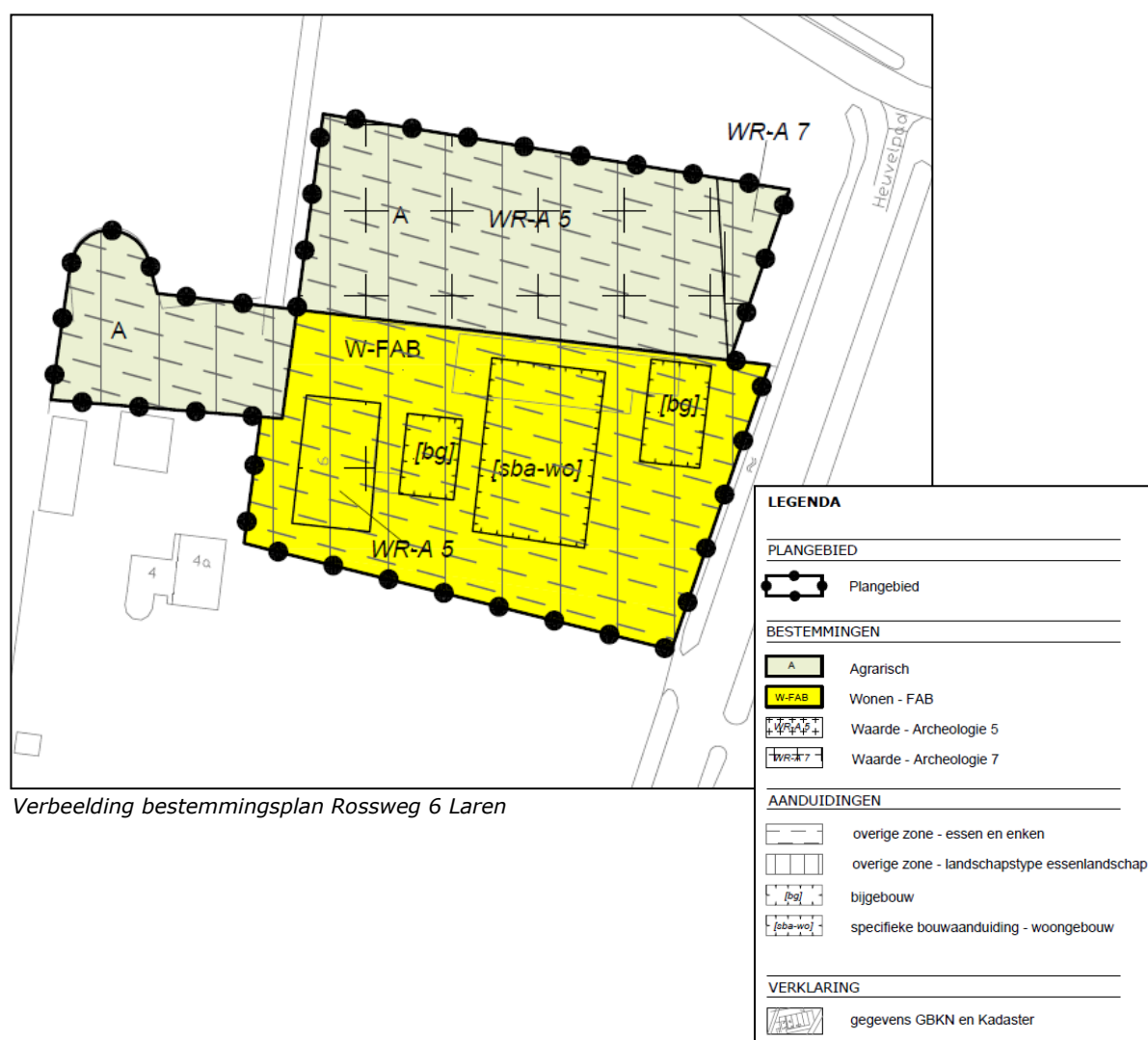
Naast de woningen mogen er ook bijgebouwen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van deze bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 150 m². De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6,5 meter.

Een deel van het voormalige agrarisch bouwvlak is thans ingericht als agrarisch grasland en zal ook een agrarisch gebruik houden. Aan deze gronden is de bestemming 'Agrarisch' toegekend. De regels zijn afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Dit betreft gronden ten noorden van de houten varkensschuur.

De gronden ten noordwesten van de bestaande boerderij, waar thans de hooiberg is gesitueerd, krijgen eveneens de bestemming 'Agrarisch'. Hieraan is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' abusievelijk de bestemming 'Wonen' toegekend. Dat is echter niet in overeenstemming met het huidige en toekomstige gebruik: deze gronden zijn ingericht als agrarisch grasland en dat zal ook zo blijven.

De gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschapstype essenlandschap' en 'overige zone – essen en enken' zijn één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5 en 7' zijn overgenomen uit het Paraplubestemmingsplan archeologie. Dit voor zover het gronden betreft waarop geen archeologisch onderzoek is verricht in het kader van dit plan of geen vervolgonderzoek nodig is. Zie hiervoor paragraaf 5.9. De aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is niet in het bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding alleen betrekking heeft op agrarische bedrijven. Omdat er geen agrarische bedrijven meer in het plangebied voorkomen, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het plan op te nemen.

In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

In de Wgh zijn geluidgevoelige bestemmingen benoemd. Dit betreft woningen, woonwagendplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen. Het plangebied is gesitueerd buiten de geluidzone van de spoorlijn Zutphen – Hengelo.

Wegverkeerslawaai

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

Grenswaarden

Geluidgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidbelasting 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 is afhankelijk van het soort geluidgevoelig object en de geluidsbron. Bij de

onthefing 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.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Rossweg 6 voor wonen mogelijk, waarbij een nieuwe woonboerderij met daarin twee woningen wordt gerealiseerd. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. De nieuwe woonboerderij is gesitueerd in de geluidzone van de Rossweg en het Heuvelpad. Deze wegen hebben op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een zone van 250 meter. Vanwege de beperkte verkeersintensiteit op beide wegen ter hoogte van het plangebied (overwegend bestemmingsverkeer), de maximum snelheid van 60 km/uur en de ruime afstand van de wegen tot de te bouwen woonboerderij, wordt aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woonboerderij niet overschreden zal worden.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Beleid en regelgeving

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Rossweg 6 voor wonen mogelijk, waarbij een nieuwe woonboerderij wordt gerealiseerd met daarin twee woningen. Er ontstaat zo één extra woning. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ 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} 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 het plangebied circa 11 $\mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de extra woning niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ (25 $\mu g/m^3$).

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

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Geur

5.3.1 Algemeen

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 de onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel 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 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.

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Rossweg 6 voor wonen mogelijk, waarbij een nieuwe woonboerderij wordt opgericht met daarin twee woningen. De woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Tussen de woningen en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de woningen vanwege de ligging in een concentratiegebied een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor.

Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor. Bovendien zijn tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde veehouderijen in de omgeving met dieren met een geuremissiefactor al bestaande geurgevoelige objecten aanwezig, waar de veehouderijen rekening mee moeten houden.

Het voorgaande betekent dat ter plaatse van het plangebied de geurnormen niet zullen worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door het plan.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.4.1 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.

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Rossweg 6 voor wonen mogelijk, waarbij een nieuwe woonboerderij met twee woningen wordt gebouwd. Wonen is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het perceel zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van de nieuwe woonboerderij. Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' voor het plan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

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

Wettelijk kader

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

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

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

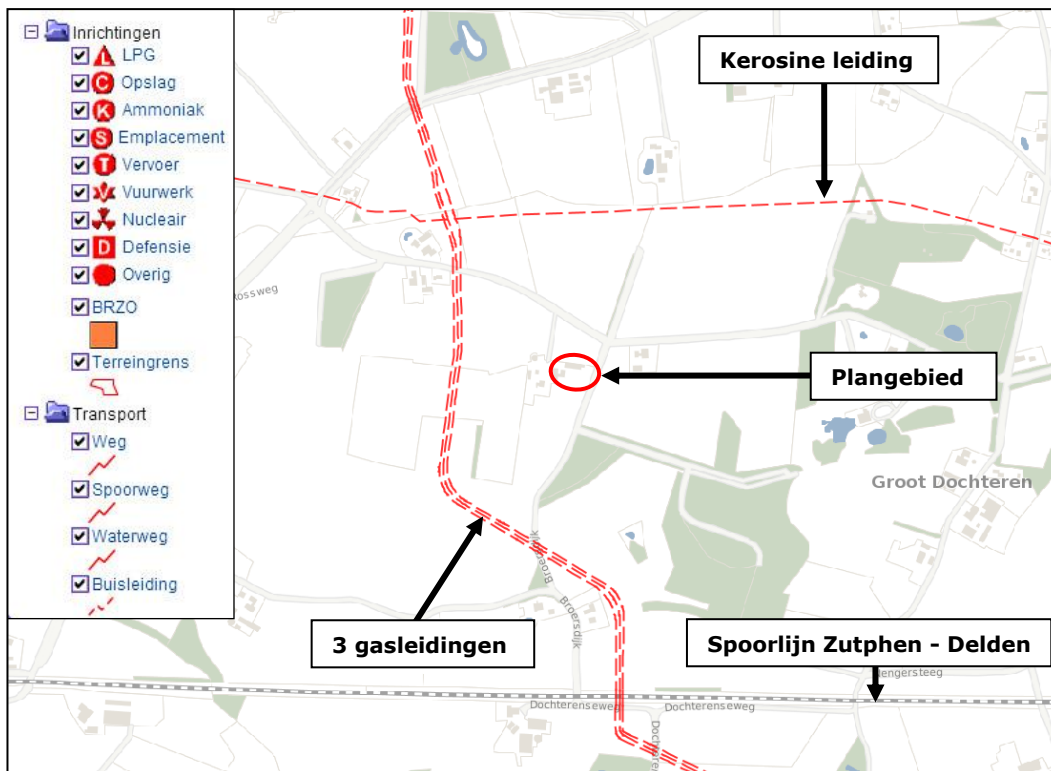
Gemeentelijk beleid

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

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

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Bijgaand is een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Verantwoording groepsrisico

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

Maatgevende scenario

Het maatgevende scenario voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen/gassen ligt, is een toxische wolk. Onderstaand is vanuit dit scenario ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

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

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit met toxische stoffen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden.

Conclusie

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

Buisleidingen

In het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Ten westen van het plangebied liggen wel buisleidingen voor dergelijke stoffen. Dit betreffen drie hogedrukaardgastransportleidingen. Daarnaast ligt ten noorden van het plangebied een kerosine leiding van defensie.

Hogedrukaardgastransportleidingen

De drie hogedrukaardgastransportleidingen hebben een werkdruk van maximaal 66,2 bar en een diameter van 48 inch. De PR contour (10-6) van deze leidingen vallen samen met het leidingtracé en komen derhalve niet buiten de belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen. Het plangebied ligt daardoor buiten de PR contour. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied voor het groepsrisico van de drie leidingen (540 meter). Het groepsrisico zal daarom moeten worden verantwoord.

Verantwoording groepsrisico

Door de Omgevingsdienst Achterhoek is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd (Vooradvies bestemmingsplanprocedure functiewijziging locatie Rossweg 6 te Laren, 25 maart 2016). De resultaten hiervan zijn weergegeven in de bijgaande tabel. De tabel toont de berekende aantallen doden (n) en de bijbehorende ongevalsfrequentie (f). Uit de tabel blijkt dat, heeft de bouw van de nieuwe woonboerderij met daarin één extra woning geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft en de toename van het groepsrisico minder dan 10% bedraagt

kan op grond van artikel 12, lid 3 van het Bevb worden volstaan met een beperkte verantwoording. Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico dient inzicht te worden gegeven in:

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

Bestaand					
Leiding	n	f	factor	s1	s2
A523-deel 1	10	1,38E-08	1,38E-04	1530	2530
A529-deel 1	10	1,57E-08	1,57E-04	1510	2510
A549-deel 1	10	1,35E-08	1,35E-04	2770	3770
Nieuw					
Leiding	n	f	factor	s1	s2
A523-deel 1	10	1,38E-08	1,38E-04	1530	2530
A529-deel 1	10	1,57E-08	1,57E-04	1510	2510
A549-deel 1	10	1,35E-08	1,35E-04	2770	3770

Resultaten groepsrisicoberekening (bron: Omgevingsdienst Achterhoek)

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

Het plan voor de bouw van een nieuwe woonboerderij met daarin één extra woning levert een toename van 2,4 personen op in het invloedsgebied van de buisleidingen ten opzichte van de bestaande situatie.

Het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de ontwikkeling aan de hoogte van het groepsrisico

Uit de berekening van het groepsrisico blijkt dat de realisatie van een nieuwe woonboerderij met daarin één extra woning geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico, of anders gezegd dat de bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico nauwelijks waarneembaar is. Zie ook de bovenstaande tabel.

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

De mogelijke risico's van aardgastransport door buisleidingen zijn incidenten waarbij het gas als gevolg van beschadiging van de buisleiding vrijkomt en eventueel ontbrandt. Dit kan resulteren in de volgende effecten: brandbare gaswolk, explosie en een fakkelbrand. De gevolgen hiervan zijn warmtestraling als gevolg van de fakkel en de wolkbrand en overdruk effecten als gevolg van de explosie. Een groot deel van de buisleidingincidenten in Nederland wordt veroorzaakt door graaf-, drainage- en heiwerkzaamheden van derden.

Om incidenten te voorkomen is het landelijk meldsysteem KLIC van belang. Dit systeem kent een preventieve werking. Via dit meldsysteem kan worden nagegaan of bij graafwerkzaamheden rekening gehouden moet worden met ondergronds gelegen aardgasleidingen.

Het maatgevend scenario voor aardgastransportleidingen is een gasbrand en/of explosie als gevolg van een breuk van de aardgasleiding. Door de zeer hoge druk die op de leiding staat, ontstaat er een verticale fakkel van soms

wel honderden meters hoog, die een hoge warmtestraling geeft naar de omgeving. De hulpverleningsdiensten zullen bij een volledige breuk van de gasleiding zich richten op het redden van mensen, het ontruimen en afschermen van de omgeving met behulp van waterschermen en het blussen van secundaire branden. De mogelijkheden voor rampenbestrijding bij de gasleiding worden wel bemoeilijkt door de warmtestraling die vrijkomt bij een breuk van de gasleiding. Om een goede rampenbestrijding mogelijk te maken dient het plangebied en de omgeving goed bereikbaar te zijn, te zijn voorzien van voldoende blusmiddelen en opstelplaatsen. Gezien de ligging van het perceel, in het buitengebied, bij een kruispunt van 2 wegen (Rossweg en Heuvelpad) is het aannemelijk dat hiermee geen problemen te verwachten zijn.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een zwaar ongeval of ramp

Voor de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp is van belang dat in het plangebied aanwezige personen over het algemeen zelfredzaam zullen zijn. Er is geen sprake van een functie voor minder zelfredzame personen. Daarnaast is hiervoor van belang dat er meerdere vluchtroutes zijn: er kan over de weg zowel in zuidelijke, westelijke als oostelijke richting worden gevlucht en daarnaast is het ook mogelijk om het open veld in te vluchten.

Conclusie

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

Kerosineleiding

De kerosineleiding van defensie heeft een werkdruk van maximaal 80 bar en een diameter van 8,63 inch. De PR contour (10-6) van deze leiding bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt daardoor buiten deze contour. Het invloedsgebied voor het groepsrisico heeft een omvang van 31 meter aan weerszijden van de leiding. Het plangebied ligt op een grotere afstand van de leiding, waardoor het buiten het invloedsgebied is gesitueerd.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

In verband met de bestemmingswijziging van het perceel Rossweg 6 en de nieuwbouw van de woonboerderij is door Van der Poel Milieu Advies een

verkennd bodemonderzoek¹ uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek komt het volgende naar voren.

Uit historisch vooronderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie een bovengrondse tank aanwezig is geweest. Voor zover bekend hebben op de onderzoekslocatie verder geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en zijn geen stoffen opgeslagen (geweest). Verder zijn op de locatie geen eerdere bodemonderzoeken uitgevoerd en hebben, voor zover bekend, geen calamiteiten plaatsgevonden waarbij de bodem verontreinigd is geraakt.

Op basis van de informatie uit het vooronderzoek wordt de locatie beschouwd als onverdacht. De voormalig bovengrondse tank is als verdachte deellocatie onderzocht.

Op basis van het historisch onderzoek kan de onderzoekslocatie ten aanzien van de parameter asbest in de bodem als onverdacht worden aangemerkt. Een verkennd onderzoek asbest wordt niet noodzakelijk geacht.

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

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,2 m-mv opgebouwd uit matig fijn, zwak siltig, tot matig siltig zand. De bovenlaag (0-0,5 m-mv) is zwak humeus. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 0,7 m-mv.
- Het opgebouwde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens een zwak tot matige bijmenging van puin geen bijzonderheden 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 overschrijdt de concentratie barium de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in de grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten/concentraties die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH, EGV, en NTU kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijding is dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Milieuhygiënisch zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor de uitvoering het plan.

¹ Van der Poel Milieu Advies, 'Verkennd bodemonderzoek Rossweg 6 Laren (Gld)', april 2016

5.7 Water

5.7.1 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.

5.7.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Ruimtelijke Verordening.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt op het perceel Rossweg 6 een functieverandering van agrarisch bedrijfskavel naar wonen mogelijk. De bestaande boerderij, met daarin de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt elders op het perceel een nieuwe woonboerderij gerealiseerd met daarin twee woningen. Bij de woonboerderij wordt tevens een nieuw bijgebouw opgericht. De houten varkensschuur met aangebouwde wagenloods zal worden gesloopt. De bestaande hooiberg wordt verplaatst. De realisatie van het plan heeft tot gevolg dat de oppervlakte aan bebouwing in het plangebied per saldo met circa 274 m² afneemt. De oppervlakte aan terreinverharding zal niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Al met al neemt de oppervlakte aan verharding in het plangebied per saldo dus af. Het realiseren van watercompensatie is daarom niet aan de orde.

Het hemelwater dat neerkomt op het dak van de te bouwen woonboerderij, het bijgebouw en de hooiberg, alsmede het erf, wordt niet afgevoerd via de riolering, maar kan, bijvoorbeeld via grindkoffers, infiltreren naar het grondwater. Infiltratie is gezien de bodemsamenstelling (matig fijn zand; zie het bodemonderzoek) en de grondwaterstand (rond 0,7 m –mv; zie het bodemonderzoek) in het plangebied naar verwachting goed mogelijk.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit nieuwe woonboerderij zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is.

De woonboerderij kan hierop worden aangesloten. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, intrekgebied of boringsvrije zone ten behoeve van de drinkwaterwinning.

Het is, mede gezien de infiltratie van het hemelwater in de bodem, belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen (zoals zink) 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	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2

Thema	Toetsvraag	REL	IT
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

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

5.8.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

De gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Gelders Natuurnetwerk

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

5.8.3 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de gebieden 'Rijntakken' (voorheen Uiterwaarden IJssel) en 'Stelkampsveld'. Beide gebieden bevinden zich op een afstand van circa 10 kilometer. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij per saldo één extra woning wordt gerealiseerd) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.



Ligging plangebied ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone (bron: provincie Gelderland)

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

Concluderend zijn er ten gevolge van het plan geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Rossweg 6 voor wonen mogelijk, waarbij een nieuwe woonboerderij wordt opgericht met daarin twee woningen. Bij de woonboerderij wordt één nieuw bijgebouw gebouwd. Tevens wordt een bestaande hooiberg verplaatst naar een nieuwe locatie bij de woonboerderij. De locatie waar de nieuwe woonboerderij, het bijgebouw en de hooiberg worden gesitueerd is jarenlang in gebruik geweest als erf bij het agrarisch bedrijf en intensief beheerd agrarisch grasland. Met het plan zullen de belangrijkste groenelementen, te weten de laanbeplanting met houtwal langs het Heuvelpad en de laanbeplanting langs de Rossweg en het toegangspad naar het perceel, gehandhaafd blijven. Voor het plan hoeven geen sloten te worden gedempt. Per saldo neemt bovendien de oppervlakte aan bebouwing door het plan af. Gezien al deze omstandigheden, is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten door de uitvoering van het plan verloren gaan of worden aangetast.

Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.8.5 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect ecologie voor de uitvoering van het plan.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijk beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologisch 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.

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

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn de categorieën 5 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 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 7: Lage archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities).

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Archeologisch onderzoek

Voor een deel van het plangebied, het deel dat in gebruik genomen zal worden voor de woonfunctie en waar de nieuwe woonboerderij met een nieuw bijgebouw zal worden gebouwd, is door Archeodienst archeologisch onderzoek

uitgevoerd². De rapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren.

- Wat is de bodemopbouw in het plangebied?
Tijdens het onderzoek zijn in 4 van de 6 boringen verrommelde lagen aangetroffen die veelal 80 cm dik zijn. Twee boringen zijn gestuit op baksteenpuin.
- In hoeverre is deze bodemopbouw nog intact?
Er is geen intacte bodemopbouw aangetroffen in het plangebied. De verrommelde lagen hebben aan de basis een ca. 30 á 50 cm dikke laag waar de C-horizont in is vermengd. De inschatting is dat minimaal 20 á 30 cm van de C-horizont is verstoord/vergraven.
- Wat is de geo(morfo)logische opbouw van de ondergrond in het plangebied?
In de ondergrond zijn fluvioperiglaciale afzettingen aanwezig. Het plangebied ligt hierdoor in een vlakte, niet op een dekzandrug/rivierduin.
- Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied? Zo ja, op welke diepte t.o.v. het maaiveld en het NAP?
Door de verstoorde opbouw en de aard van de ondergrond worden geen archeologisch relevante afzettingen in het plangebied verwacht tot en met de Vroege-Middeleeuwen. Vanaf en boven het maaiveld ter hoogte van de te slopen boerderij kunnen resten aanwezig zijn van 19e eeuwse en eventueel oudere voorgangers van de te slopen boerderij.
- Moet de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek worden bijgesteld? Zo ja, waarom?
*Ja, op basis van de aangetroffen bodemverstoringen en samenstelling van de natuurlijke ondergrond (fluvioperiglaciale afzettingen en daarmee de ligging in een dekzandvlakte) kan de middelhoge archeologische verwachting voor het Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen voor het westelijke deel van het plangebied worden bijgesteld naar een lage verwachting. De lage verwachting voor het centrale en oostelijke deel van het plangebied voor deze periode blijft gehandhaafd.
Het booronderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd in de vorm van archeologische lagen of vondsten voor de ouderdom van het erf. De boringen dichtbij de boerderij zijn gestuit in recente puinlagen. De verwachting voor het westelijke en centrale deel van het plangebied voor de periode Late-Middeleeuwen – Nieuwe tijd blijft dus onbekend.*
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?
Vanwege de onbekende ouderdom van het erf is er een kans dat archeologische (ondergrondse) resten en bouwhistorische (bovengrondse) resten bedreigd worden bij de sloop van de boerderij. De kans is klein dat door de andere geplande werkzaamheden (sloop van de schuur/loods en

² Archeodienst, 'Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek verkennende fase, Rossweg 6 te Laren', 26-05-2016

*nieuwbouw van de schuur en het woonhuis, verplaatsing van de hooiberg)
archeologische resten verloren gaan.*

Advies

Op grond van de resultaten van het onderzoek acht Archeodienst BV een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

In de ondergrond kunnen nog fundamenteën aanwezig zijn van voorgangers van de te slopen boerderij. Deze fundamenteën stammen ten minste uit de 19e eeuw en de kans is aanwezig dat er oudere resten aanwezig zijn. Wanneer ondergrondse sloopwerkzaamheden plaatsvinden anders dan het verwijderen van de recente gierkelders wordt geadviseerd, als behoud *in situ* van eventuele ondergrondse resten buiten de gierkelders niet mogelijk is, de overige ondergrondse sloopwerkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te laten voeren. Met als doel om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor deze archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van de begeleiding vastgelegd.

Een gedeelte van de aanwezige bovengrondse resten kunnen ook uit de 19e eeuw of ouder dateren. Een bouwhistorische opname van de boerderij kan informatie opleveren, die door middel van archeologisch onderzoek slechts gereconstrueerd kan worden. Een bouwhistorische opname kan een waardering geven van de bovengrondse resten en mogelijk kan hiermee ook al meer duidelijkheid gegeven worden over de aanwezigheid van eventuele archeologische (ondergrondse) resten. Met name de eventueel aanwezige draagconstructie/gebinten kunnen duidelijkheid over de datering van de boerderij geven. Archeodienst BV adviseert daarom voor de sloop van de boerderij een bouwhistorisch onderzoek uit te voeren om tot een waardering van de boerderij te komen.

De deskundige namens het bevoegd gezag (gemeente Lochem) geeft als reactie op het rapport dat uit de inventarisatie voor de archeologische beleidskaart blijkt dat Enderynck (Rossweg 6) een voorganger van vóór 1500 na Chr heeft. Het advies dat vervolgonderzoek noodzakelijk is bij ondergrondse sloop wordt door het bevoegd gezag ondersteund. Vanuit de Maltawetgeving en de Wabo kan enkel in bepaalde gevallen beperkingen opgelegd worden bij de bovengrondse sloop. In dit geval is hier geen sprake van. De bovengrondse sloop kan daarom plaatsvinden zonder bouwhistorisch onderzoek.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dienen deze conform de Monumentenwet 1988,

artikel 53, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk verdient het de aanbeveling de gemeente hierover in te lichten.

Conclusie

Aangezien de nieuwe woonboerderij, het nieuwe bijgebouw en de te verplaatsen hooiberg niet op de plaats van de bestaande boerderij opgericht worden, bestaan er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen voor de uitvoering van het bouwplan en het bestemmingsplan.

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor de delen van het plangebied waar geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' of 'Waarde - Archeologie 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 250 m² respectievelijk 2500 m² archeologisch onderzoek benodigd is.

De gronden in het plangebied waarvoor archeologisch vervolgonderzoek nodig is, de gronden ter plaatse van de bestaande boerderij, hebben overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid ook de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' gekregen. Deze dubbelbestemming waarborgt dat bij toekomstige bodemingrepen van meer dan 250 m² en die dieper gaan dan 30 cm eerst het aanvullende archeologisch onderzoek verricht moet worden. Voor het verwijderen van funderingen en andere ondergrondse sloopwerkzaamheden binnen de bestemming 'Wonen-FAB' gelden deze ondergrenzen van 250 m² en 30 cm niet, hetgeen betekent dat voor alle ondergrondse sloopwerkzaamheden onderzoek verricht zal moeten worden. De link met de bestemming 'Wonen-FAB' is gelegd omdat deze uitzondering alleen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' geldt voor zover die samenvalt met de bestemming 'Wonen-FAB'. De locatie van de te slopen boerderij is immers gelegen binnen die laatste bestemming.

De gronden waarvoor geen archeologisch vervolgonderzoek gedaan hoeft te worden, hebben geen archeologische dubbelbestemming gekregen. Hierdoor gelden op deze gronden op basis van het bestemmingsplan geen restricties voor bodemingrepen.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

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

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

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. De boerderij op het perceel is van een type dat kenmerkend is voor de streek, maar de verschijningsvorm en uniciteit zijn niet zodanig dat deze als cultuurhistorisch waardevol moet worden aangemerkt en behouden dient te blijven. Het plangebied herbergt daarmee geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven. De cultuurhistorische waarden die verbonden zijn aan het essenlandschap, waaronder de open essen en enken, zullen door het plan niet worden aangetast. Dit omdat de nieuwe woonboerderij wordt gebouwd op het voormalige agrarisch bedrijfsperceel, binnen het bestaande groene raamwerk en de bebouwing bij elkaar wordt geconcentreerd.

5.10.3 Conclusie

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

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 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.

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, als opvolger van de RO Standaarden 2008, 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 een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

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 Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak van Rossweg 6 behoorden, maar die nog onbebouwd zijn en niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie. Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van weide of bouwland) behouden. Tevens is deze bestemming toegekend aan de gronden ten noordwesten van de bestaande boerderij, waar thans de hooiberg is gesitueerd. Deze gronden zullen ook ingericht blijven als agrarisch grasland. Bovendien waarborgt de bestemming 'Agrarisch' dat hier na de verplaatsing van de hooiberg geen nieuwe bebouwing (uitgezonderd terreinafscheidingen) opgericht kan worden.

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

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend landbouwgronden. 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'.

Artikel 4 Wonen - FAB

Het deel van het perceel Rossweg 6 dat gebruikt zal gaan worden voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen - FAB' gekregen. Dit betreft dus de gronden waarop de nieuwe woonboerderij met erfbebouwing (bijgebouwen en hooiberg) zal worden gesitueerd, alsmede het bijbehorende erf en tuin. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de te bouwen woonboerderij.

De locatie van de nieuwe woonboerderij is binnen deze bestemming voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw'. Ter plaatse van deze aanduiding is één woongebouw met maximaal 2 woningen toegestaan. De inhoud van het woongebouw mag niet groter zijn dan 1.500 m³, dit komt overeen met de inhoud van de bestaande te slopen boerderij. De inhoud van elke woning dient minimaal 450 m² te bedragen. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter.

De aanwezige stal die achter de bestaande boerderij is gesitueerd zal gaan dienen als bijgebouw bij de twee woningen. Daarnaast zal nog een nieuw bijgebouw opgericht worden. De locaties van beide bijgebouwen zijn daarom voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd. Dit om de totstandkoming van

de één erf gedachte te borgen alsmede een te grote afstand van bijgebouwen tot de woningen te voorkomen. Per woning mag de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedragen dan 150 m². De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6,5 meter.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 5

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

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 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.

Voor het verwijderen van funderingen en andere ondergrondse sloopwerkzaamheden binnen de bestemming 'Wonen-FAB' gelden de genoemde ondergrenzen van 250 m² en 30 cm niet, hetgeen betekent dat voor alle ondergrondse sloopwerkzaamheden onderzoek verricht zal moeten worden. Dit als gevolg van de resultaten van het verrichte archeologisch onderzoek, zie ook paragraaf 5.9.2. De link met de bestemming 'Wonen-FAB' is gelegd omdat deze uitzondering alleen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' geldt voor zover die samenvalt met de bestemming 'Wonen-FAB'.

Artikel 6 Waarde-Archeologie 7

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

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

Artikel 7 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen 'overige zone – landschapstype essenlandschap' en 'overige zone – essen en enken'. 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' en zijn van belang bij voor het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden dat in de bestemming 'Agrarisch' is opgenomen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 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 13 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel Rossweg 6 naar wonen mogelijk, waarbij een nieuwe woonboerderij met daarin twee wooneenheden wordt gebouwd. De gemeente Lochem zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin onder meer afspraken zullen worden vastgelegd inzake het kostenverhaal. Vanwege deze overeenkomst is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan 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 de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vooroverlegpartners wel op de hoogte zijn gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

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 een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Rossweg 6 Laren' vanaf 23 juni tot en met 3 augustus 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

