

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

VERWOLDSEWEG 26 LAREN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.287

IDnr. : NL.IMRO.0262. buVerwoldseweg26La-BP41

Datum : januari 2017

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 13 maart 2017 – besluitnr. 2016-001092

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1. ALGEMEEN	4
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4. OPZET VAN DE TOELICHTING	6
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	8
3. BELEIDSKADER.....	11
3.1. RIJKSBELEID	11
3.2. PROVINCIAAL BELEID	13
3.3. REGIONAAL BELEID	15
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	16
4. PLANBESCHRIJVING	21
4.1. HET INITIATIEF	21
4.2. FAB-BELEID	21
4.3. BEBOUWING	21
4.4. VERKEER EN PARKEREN.....	23
4.5. ERFBEPLANTING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	24
4.6. VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	25
5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	27
5.1. GELUID	27
5.2. LUCHTKWALITEIT	27
5.3. EXTERNE VEILIGHEID	28
5.4. BEDRIJVGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	31
5.5. BODEM	32
5.6. WATER	32
5.7. ECOLOGIE.....	36
5.8. ARCHEOLOGIE	38
5.9. CULTUURHISTORIE	42
6. JURIDISCHE ASPECTEN	44
6.1. ALGEMEEN	44
6.2. OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	45
6.3. ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	45
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
8.1. VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	49
8.2. ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	49

Bijlagen bij toelichting:

1. Quick scan flora en fauna, Verwoldseweg 26 Laren, Q2016.069, EcoTierra, 17 juni 2016.
2. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Plangebied Verwoldseweg 26 Laren, V-16.0137, BAAC, juli 2016.
3. Nota van Zienswijze

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

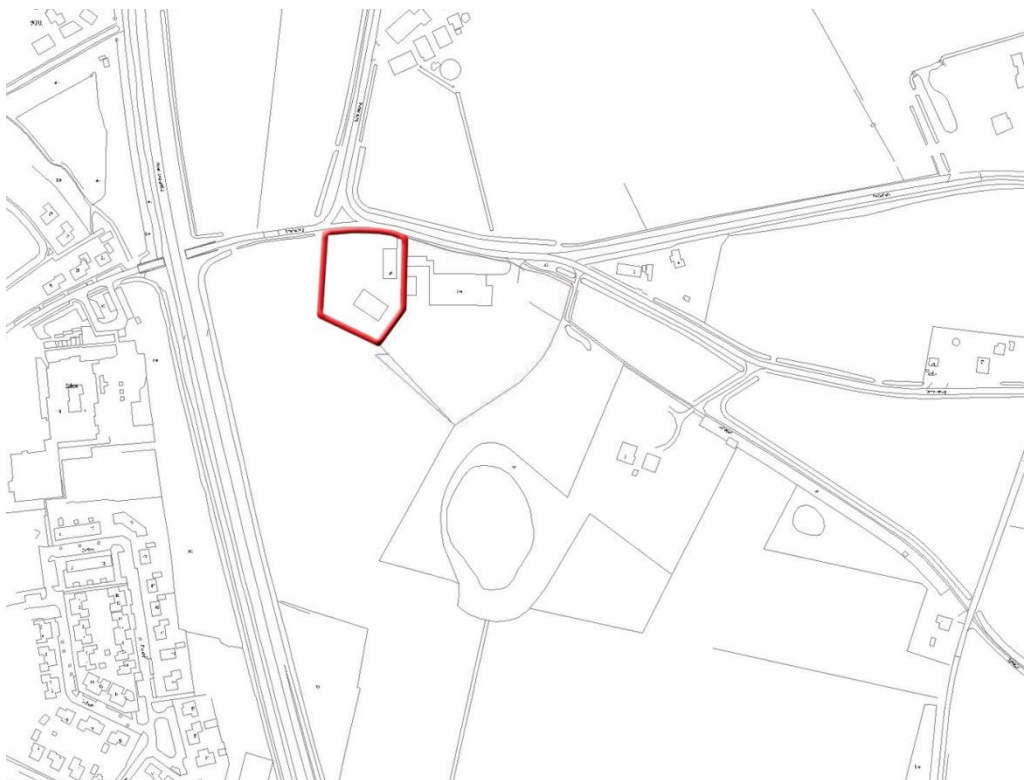
Aan de Verwoldseweg 26 te Laren is een voormalige agrarische woonboerderij met schuur gesitueerd. Het perceel wordt door de bewoner gebruikt voor zijn ballonvaartbedrijf.

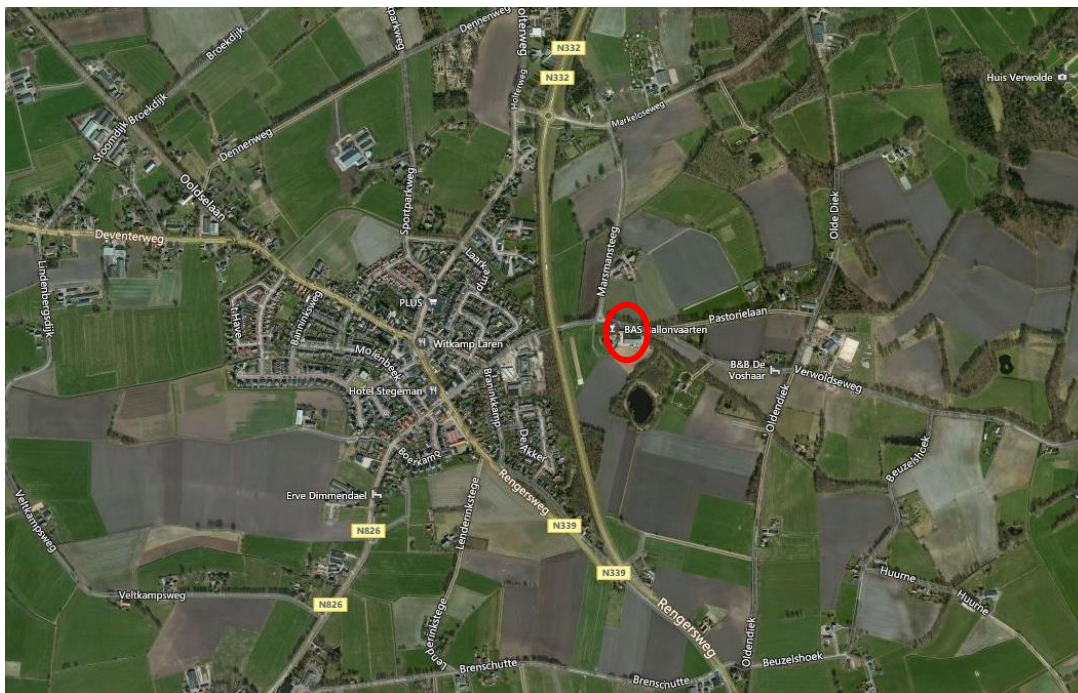
De bewoner wil zijn ballonvaartbedrijf op het onderhavige perceel vestigen. Het perceel heeft op dit moment nog een woonbestemming waarbinnen geen bedrijfsvestigingen zijn toegestaan. De nieuwvestiging van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied is mogelijk met toepassing van het beleid voor Functieverandering Agrarische Bedrijven (hierna het FAB-beleid).

Met het onderhavige bestemmingsplan is beoogd de vestiging van het ballonvaartbedrijf mogelijk te maken door de woonbestemming van het perceel Verwoldseweg 26 te Laren om te zetten naar een bedrijfsbestemming. Tevens is beoogd te voorzien in de vervanging van de huidige schuur door een nieuwe schuur elders op het perceel, de herinrichting van het terrein en de landschappelijke inpassing van de nieuwe bedrijfsfunctie.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie heeft betrekking op de gronden aan de Verwoldseweg 26 en ligt ten oosten van de kern Laren.





Het plangebied wordt begrensd door de Verwoldseweg in het noorden, een manegeterrein in het oosten (Verwoldseweg 26A), agrarische gronden in het zuiden en het westen.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

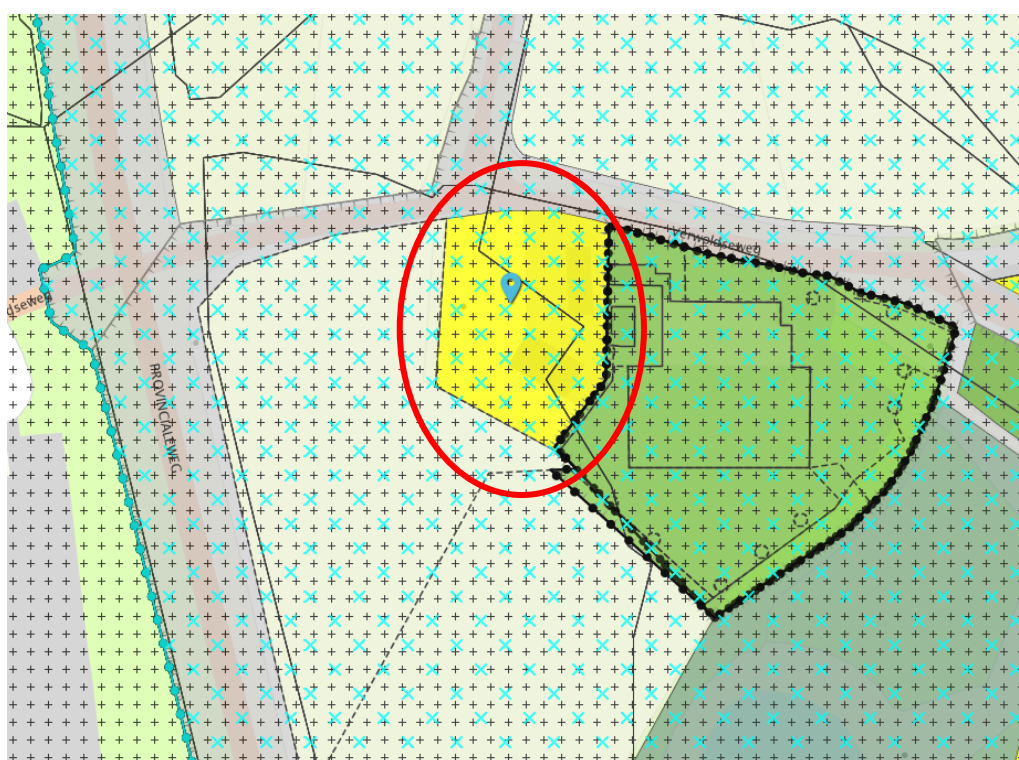
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld en later is herzien met het Paraplubestemmingsplan Archeologie, vastgesteld op 20 januari 2014.

De gronden hebben daarin de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 24 van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 4' en 'Waarde-Archeologie 5' als bedoeld in de artikelen 6 en 7 van het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.

In de bouwregels is bepaald dat er maximaal 1 woning is toegestaan waarvan de bestaande omvang (groter dan 750m³) mag worden gehandhaafd. Bij de woning is maximaal 75m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter, of de bestaande overschrijdende maatvoering. Bijgebouwen mogen niet verder dan 25 meter van de woning worden gebouwd. Bovendien hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5 en 6' omdat ze zijn gesitueerd in een archeologisch verwachtingsgebied.

Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. In hoofdstuk 5.9 wordt nader op de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' ingegaan.

Tevens is een drietal gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype-essenlandschap', 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en 'essen en enken'. Deze gebiedsaanduidingen hebben vooral betrekking op de agrarische bestemmingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Alleen de gebiedsaanduiding 'landschapstype-essenlandschap' is voor de onderhavige planlocatie van belang.



In bijgaande figuur is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.

1.4. Opzet van de toelichting

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. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de maatschappelijke uitvoerbaarheid en het vooroverleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied heeft betrekking op het perceel Verwoldeseweg 26, als onderdeel van het buitengebied van de gemeente Lochem. Op deze locatie is een voormalige agrarische woonboerderij met schuur gesitueerd.

De locatie ligt ten oosten van de kern Laren, aan de oostzijde van de provinciale weg (N332) en maakt deel uit van het zogenaamde 'essenlandschap'; glooiende akkers met een open karakter, gecombineerd met kleinschalige landschapselementen (zoals hagen, houtwallen, lanen, bosschages) aan de randen. Het omliggende gebied bestaat dan ook in hoofdzaak uit agrarisch gebied en is momenteel voornamelijk als akker/weiland in gebruik.

Hoewel in de omgeving nog een enkel agrarisch bedrijf aanwezig is (o.a. aan de Marsmansteeg) zijn er ook diverse woonbestemmingen aanwezig en een sportbestemming voor de aangrenzende manege van de Steffenruiters (Verwoldeseweg 26A).



Bebouwing

Op het perceel is momenteel een woonboerderij aanwezig met een oppervlakte van circa 264m² en een berging voor voertuigen en de ballonnen met materialen (408m²)/carport (8m²) met een oppervlakte van circa 416 m². De woonboerderij heeft een goothoogte van circa 3,5 meter en een bouwhoogte van circa 9 meter. De huidige voertuig- en materiaalberging heeft een goothoogte van circa 5 meter en een bouwhoogte van circa 8 meter.

Verharding

Het terrein tussen de woonboerderij en de voertuig- en machineberging is volledig verhard. De westelijke rand van het perceel is onverhard.

Ontsluiting

Het perceel wordt ontsloten via één in- en uitrit op de Verwoldseweg aan de oostzijde van het perceel.



Landschap

Zoals genoemd maakt het plangebied deel uit van het zogenaamde 'essenlandschap'. Een dergelijk landschap wordt gekenmerkt door microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, onregelmatige verkaveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken.

In dit voornamelijk agrarische landschap bestond van oudsher vanuit het landbouwkundige gebruik een duidelijke relatie tussen heidegebieden (schaapsweide en plaggen), essencomplexen en kampen (akkers) en de hooilanden. De heide leverde weidegebied voor schaapskudden en plaggen voor in de schaapskooien en veestallen. Het mengsel van plaggen en mest werd vervolgens op de esgronden gebracht wat een vruchtbare, steeds hogere, akker opleverde. De boerderijen waren, in verband met de bewerking van de gronden en de directe relatie met de veestallen, doorgaans aan de randen of midden op de essencomplexen gelegen. De essencomplexen zijn veelal nog herkenbaar aan hun open structuur en het aanwezige reliëf. De gebieden rondom de essen worden getypeerd door een kleinschalig landschap voorzien van hagen, houtwallen, lanen en bosschages.



Figuur 5: historische kaart anno 1930 (bron: Provincie Gelderland).

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is dit ook als zodanig aangegeven en beschermd met de gebiedsaanduiding 'landschapstype – essenlandschap'. Tevens is het gebied aangewezen als 'essen en enken'. Praktijk leert dat deze essen en enk typering bedoeld is voor het beschermen van de aanwezige enken of essen, die in deze casus vooral noordelijk en zuidelijk van het plangebied zijn gesitueerd.



*Plangebied gezien vanaf Verwoldseweg
(in zuidoostelijke richting)*

De planlocatie ligt op de rand van het essencomplex, op de historische kaart aangeduid als Ooster Enk. De openheid van deze enk dient gerespecteerd te worden.

Voor elk landschapstype zijn gebiedseigen kernkwaliteiten vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogen niet ten koste gaan van deze kwaliteiten en dienen deze te versterken.

In hoofdstuk 3.4 wordt hier verder op ingegaan.



*Plangebied gezien vanaf N332 , in noordelijke richting
(bron foto's: Google streetview)*

3. BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd waarmee bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6, lid 2, Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Ontwikkelingen die niet voorzien in een (regionale) behoefte en die onnodig aanspraak maken op buitenstedelijk gebied passen hierin niet.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een (regionale en intergemeentelijke) behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een (regionale, intergemeentelijke) vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

De vestiging van een ballonvaartbedrijf in het buitengebied is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening. Een toets aan de ladder is om die reden niet nodig.

Relatie met het plangebied

Met het herbestemmen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en een daarvoor benodigde herinrichting van het perceel zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 5.7 wordt hier nader op ingegaan.

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 eveneens 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 Achterhoekse landschap. Functieverandering, als onderdeel van een vitaal platteland, wordt daarbij specifiek benoemd.

Functieverandering

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

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 voormalige agrarisch woonboerderij en voertuig- en materiaalberging naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van ballonvaart mogelijk gemaakt. De voormalige agrarische bedrijfswoning krijgt een functie als bedrijfswoning en de voormalige agrarische schuur wordt gesloopt en elders op het perceel in dezelfde omvang herbouwd, met als doel te komen tot een goede inrichting van het bedrijfsp perceel en de landschappelijke inpassing van dat perceel te bewerkstelligen.

De functiewijziging naar bedrijf 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 voormalige agrarische woonboerderij en voertuig- en machineberging naar een ballonvaartbedrijf, waarbij de voormalige voertuig- en machineberging wordt gesloopt en elders op het perceel wordt vervangen door een nieuwe voertuig- en materiaalberging, zijn geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening.

3.3. Regionaal beleid

Regionale structuurvisie De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030

Op 9 november 2009 heeft de gemeenteraad van Lochem de intergemeentelijke structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek' vastgesteld. Deze visie maakt samen met de al eerder vastgestelde visie voor het bundelingsgebied (grotweg het gebied binnen de lijn Apeldoorn, Deventer en Zutphen) het ruimtelijk beleid voor de regio Stedendriehoek 'compleet'.

De visie over De Voorlanden richt zich op het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van natuur en landschap, de gevarieerde en hoogwaardige woon- en werkomgeving, de sterke landbouw en het toeristisch profiel van de regio Stedendriehoek. De in de visie voorgestelde programma's en projecten worden meest lokaal ingevuld. Dit past bij de werkwijze van de regio: lokaal moet worden aangepakt wat lokaal kan.

De regio Stedendriehoek streeft in dit kader onder andere naar het opstellen van (uitvoeringsprogramma's voor) landschapsontwikkelingsplannen voor de gehele regio, met als doel het behoud en de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Met de (uitvoeringsprogramma's voor) landschapsontwikkelingsplannen wordt sturing gegeven aan de landschappelijke kwaliteit, de landschappelijke inpassing van ontwikkelingen in het buitengebied en aan het behoud van bestaande landschapselementen. Ontwikkelingen kunnen zowel groot- als kleinschalig zijn. Daarbij is dan ook oog voor het behoud van bestaande en de ontwikkeling van nieuwe kleine landschapselementen, zoals bosjes, houtwallen en poelen.

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem dient derhalve ook aangegeven te worden hoe de nieuwe ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast. Specifiek voor de beoogde ontwikkeling aan de Verwoldseweg 26A te Laren is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.4. 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 FAB-beleid voor functieverandering agrarische bebouwing van belang.

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.

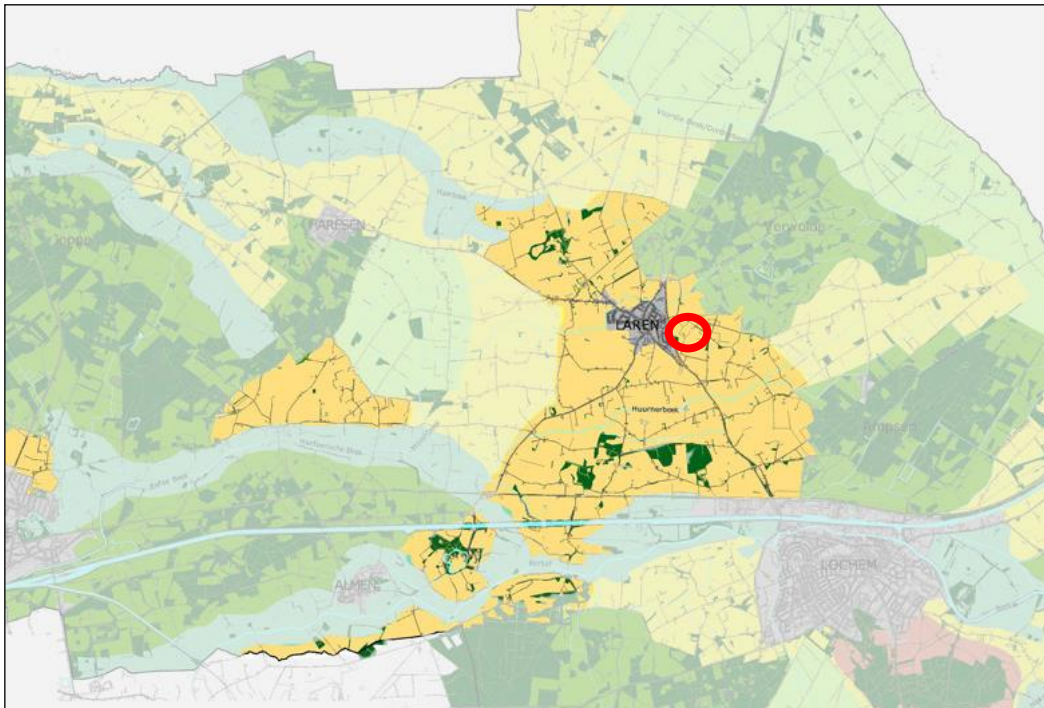
Bestemmingsplan buitengebied Lochem

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'.



Ligging landschapstype 'Essenlandschap' (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.

Essenlandschap	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.

Het ruimtelijk beeld van het plangebied aan de Verwoldseweg voldoet, ook na de beoogde ontwikkeling, aan de kenmerken van een essenlandschap. Bovendien wordt in het kader van de beoogde ontwikkeling een 'landschappelijk inpassingsplan' opgesteld waarin de specifieke kenmerken van het landschap worden benadrukt, c.q. versterkt (zie ook navolgend hoofdstuk).

Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing (december 2015)

Op 7 december 2015 is het beleidskader functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB-beleid) vastgesteld. Met het FAB-beleid is beoogd om 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 relevante algemene voorwaarden in het beleid zijn hieronder weergegeven:

- *Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.*
 - *De regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning of melding is opgericht en minstens tien jaar rechtmatig is gebruikt (conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan). De boerderij / woning(en) worden niet meegerekend.*
 - *De regeling voor functieverandering geldt niet alleen 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.*
 - *Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen. Bij hergebruik van vrijkomende bebouwing voor wonen of werken is sloop van alle niet her te gebruiken bebouwing vereist. Bij nieuwbouw voor wonen of werken is sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden.*
 - *Met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd. Bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit, Wet geurhinder en veehouderij (agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkeling), Natura 2000 en andere flora- en faunawetgeving. Het milieu mag niet extra worden belast. De milieuvergunning moet in overeenstemming gebracht worden met de nieuwe situatie. Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel van toepassing.*
 - *Functieverandering wordt alleen toegestaan wanneer die functieverandering per saldo een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Initiatiefnemers dienen daartoe te zorgen voor een kwalitatief hoogwaardig landschaps- en erfinrichtingsplan in samenhang met genoemde plannen. Een belangrijk uitgangspunt is het behouden van de erfstructuur.*
 - *In alle gevallen dient functieverandering gepaard te gaan met -naast sloop- een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Deze bijdrage zal zoveel mogelijk gericht moeten zijn op erftransformaties, zoveel mogelijk verevenen op de kavel zelf dus. Indien dit niet mogelijk of nodig blijkt, vindt verevening plaats in de vorm van een financiële bijdrage of een kwaliteitsverbetering in de omgeving.*
-
- ✓ *Buitenopslag van goederen en stalling buiten zijn niet toegestaan.*
 - ✓ *Parkeren, laden en lossen dienen plaats te vinden binnen het nieuwe bestemmingsvlak.*
 - ✓ *Geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal geproduceerde producten van grondstoffen die (grotendeels) uit de streek afkomstig zijn.*

Voor functieverandering naar werken gelden nog aanvullende voorwaarden. Hieronder zijn de relevante voorwaarden opgesomd:

- Bij werken geldt géén ondergrens voor de hoeveelheid vrijkomende bebouwing.
- Hergebruik van vrijkomende gebouwen voor werken is toegestaan tot 750 m² per locatie. De niet her te gebruiken bebouwing dient te worden gesloopt.
- Vervangende nieuwbouw is mogelijk mits;
 - ✓ nieuwbouw noodzakelijk is om bedrijfstechnische en bedrijfseconomische redenen, of;
 - ✓ nieuwbouw beter is voor de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van bestaande verpauperde bebouwing.
- Voor wat betreft de toegestane activiteiten is het uitgangspunt dat de bedrijvigheid moet vallen binnen categorie 1 en 2 van de SBI-codes zoals opgenomen in de VNG-lijst bedrijven en milieuzonering. Een lijst met toegestane activiteiten is opgenomen in de bijlage 1. Deze lijst is gebaseerd op de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010". Het is echter geen limitatieve lijst. Activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met één van de activiteiten op de lijst, kunnen worden beoordeeld alsof deze op de lijst staat.

Ook in de toekomst mag nooit meer dan de in het bestemmingsplan vastgestelde oppervlakte voor de werkfunctie worden gebruikt. Wanneer bedrijven willen groeien naar een grotere oppervlakte dan zullen ze moeten uitwijken naar een locatie waar wel een grotere oppervlakte beschikbaar is, bijvoorbeeld op een bedrijventerrein.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Het initiatief

De voorgenomen ontwikkelingen op het perceel aan de Verwoldseweg 26 te Laren hebben betrekking op het vastleggen van het feitelijk gebruik van het perceel voor een ballonvaartbedrijf, en de herinrichting en landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel.

De initiatiefnemer (de heer B. Spierenburg, eigenaar van Bas Ballonvaarten) is voornemens om de voormalige agrarische voertuig- en machineberging te slopen en elders op het perceel een loods te bouwen van dezelfde omvang. Voor de nieuwe ontwikkeling op het terrein is een bouwplan opgesteld, evenals een landschappelijk inpassingsplan.

4.2. FAB-beleid

Het initiatief voldoet aan het beleidskader voor Functieverandering Agrarische bebouwing naar werken.

- ✓ Het gaat om een locatie met reeds eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen die inmiddels al een woonbestemming hadden.
- ✓ De bebouwing wordt niet uitgebreid en ligt ver onder de 750m². Vervanging van de voertuig- en machineberging is noodzakelijk vanwege bedrijfstechnische en bedrijfseconomische redenen. Er resteert geen overtollige bebouwing.
- ✓ Er wordt met een herinrichting van het terrein en de landschappelijke inpassing van het perceel en de gebouwen een positieve bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de omgeving.
- ✓ Buitenopslag en detailhandel worden uitgesloten.
- ✓ Parkeren binnen het bestemmingsvlak is geborgd.
- ✓ Er is uitsluitend lichte bedrijvigheid (ballonvaart is op maat bestemd) toegestaan.
- ✓ Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor uitbreiding van terrein en/of gebouwen.

4.3. Bebouwing

Zoals reeds in hoofdstuk 2 is aangegeven is op het perceel reeds een voormalige agrarische woonboerderij aanwezig met een oppervlakte van circa 264 m² en een voormalige voertuig- en machineberging/carport met een oppervlakte van circa 416 m².



Huidige situatie: Woonboerderij en voertuig- en machineberging.

De voertuig- en machineberging wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe loods van dezelfde omvang wat verder achter op het perceel. Op die wijze kan de bedrijfswoning (privé) enigszins worden afgeschermd van de bedrijfsgebouwen, en ontstaat er voldoende ruimte om te voorzien in het parkeren voor van het bedrijfswagenpark, de balloncrew en incidenteel voor ballonpassagiers.

De woonboerderij blijft behouden.



4.4. Verkeer en parkeren

De herinrichting van het bedrijfsperceel voorziet in een nieuwe in- en uitrit aan de westzijde van het perceel die toegang geeft tot de nieuwe loods. De huidige in- en uitrit aan de oostzijde van het perceel wordt gehandhaafd en geeft toegang tot de bedrijfswoning. Op die wijze kunnen bedrijf en privé ruimtelijk worden gescheiden.

Het bedrijfsperceel fungeert niet als start- of landingslocatie. Die bevinden zich afhankelijk van het weer, elders in het buitengebied. De ballonpassagiers rijden in principe zelf naar de startlocatie en parkeren daar hun auto's. Na de landing worden zij opgehaald met de busjes van het ballonvaartbedrijf en vervolgens weer naar hun auto's bij de startlocatie gebracht.

De crewleden die de ballonvaart maken, parkeren de auto op het terrein in de nabijheid van de nieuwe loods. Zij rijden met een bedrijfsbusje richting de startlocatie. In het ballonvaartseizoen zijn er overdag 4 medewerkers aanwezig, tijdens ballonvaarttijden ('s morgens en 's avonds), arriveren er maximaal 16 crewleden voor de uitvoering van de ballonvaarten. Hiervoor zijn 10 parkeerplaatsen gereserveerd, dit is ruim voldoende daar crewleden ook direct naar de startplek gaan en sommige crewleden komen per fiets. In de bouwregels is met een kwalitatieve verplichting opgenomen dat er 10 parkeerplaatsen op het terrein moeten worden gerealiseerd.

Er zijn 8 bedrijfsauto's die met de trailers in de loods worden gestald, de vloer van de loods zal uitgevoerd worden in gewapend beton(vloestofdicht).

4.5. Erfbeplanting landschappelijke inpassing

In de huidige situatie is er enige erfbeplanting aanwezig in de vorm van een groen haag langs de tuin bij de woonboerderij, een aantal coniferen langs de voormalige machineberging en enkele solitaire bomen in de tuin bij de woonboerderij en de aangrenzende weide.

Op de zuidoostelijke erfgrens met de manege is op het terrein van de manege een coniferenhaag aanwezig.

De huidige erfbeplanting heeft weinig waarde voor de versterking van de landschappelijke waarden. De planlocatie ligt op de rand van het essencomplex van de Ooster Enk. Kenmerkend voor het essen- en enkenlandschap is de beplanting met houtopstanden langs de rand hiervan. De laanbeplanting met eiken langs de Verwoldseweg maken deel uit van dit beeld.

De erfgrens van het perceel Verwoldseweg 26 vormt de afbakening naar de open enk. Door deze erfgrens te voorzien van erfrandbeplanting kan de openheid van de enk worden benadrukt en ontstaat er een kleinschalig landschap aan de rand van de enk.

Om dit te bewerkstelligen is de volgende inrichting voorzien:

1. Laanbomenrij:

Aan de westzijde van het erf, in een grasstrook van ca. 2,5 meter breed, wordt een laanbomenrij aangeplant. De onderlinge afstand tussen de bomen bedraagt ca. 8 meter. Daarbij wordt gekozen voor de aanplant van es of eik.



2. Singel:

Aan de zuidwest zijde van de nieuw te bouwen loods vindt aanplant plaats van een singel. De breedte hiervan is 2,5 meter, inplant vindt plaats in een dubbele rij van bosplantsoen bestaande uit struikvormers. Soorten die ingeplant worden zijn:

- Meidoorn
- Hazelaar

- Lijsterbes
- Sleedoorn
- Vuilboom



3. Heg:

Op de afscheiding tussen het privé deel van het erf en de gebruiksruimte ten behoeve van het ballonvaartbedrijf wordt een heg aangeplant. Deze bestaat uit haagbeuk.

4. Bomenrij:

In het verlengde van de laanbomen langs de Verwoldseweg worden 3 laanbomen (eik) aangeplant.

5. Weide:

De weide heeft tegelijk de functie om gebruikt te worden voor het uitrollen van de luchtballonnen voor – periodieke – keuring. Om deze reden blijft deze geheel open en bestaat uit grasland. In incidentele situaties kunnen er auto's geparkeerd worden. De primaire mogelijkheid voor parkeren wordt geboden op het verharde erf voor de loods.

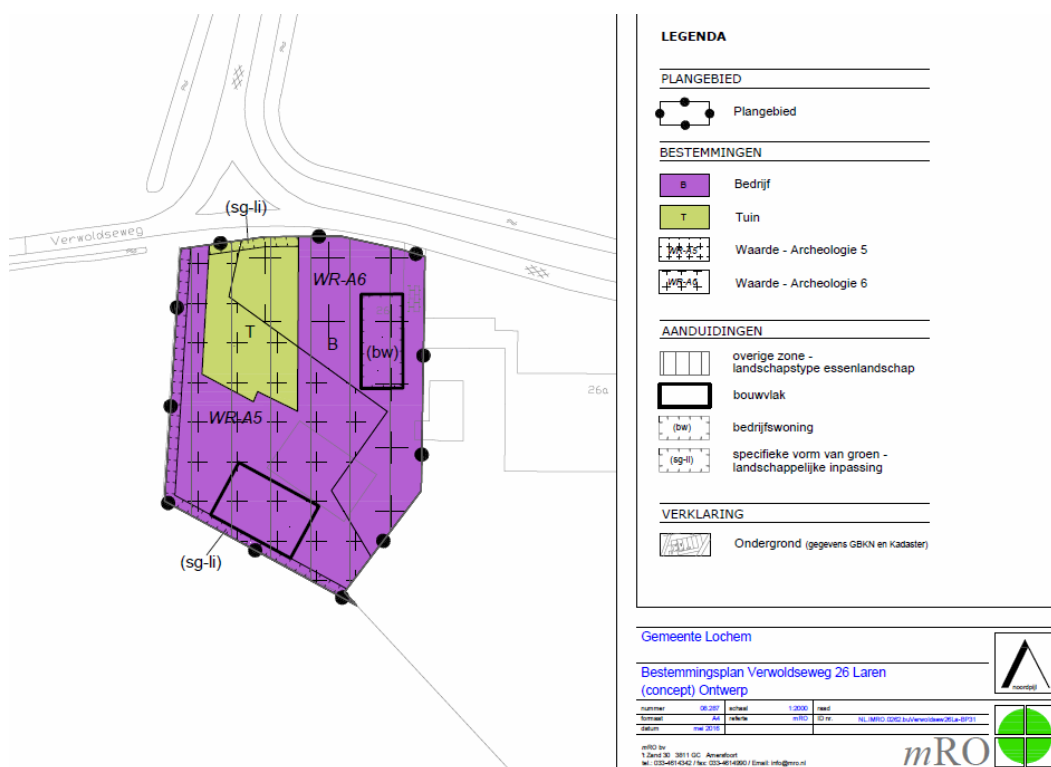
De nieuwe erfrandbeplanting zorgt voor een goede inpassing van de nieuwe bebouwing in relatie tot het aangrenzende perceel. Daarmee wordt aangesloten op de beoogde landschappelijke inpassing van het aangrenzende manegeterrein. Bovendien wordt op deze wijze invulling gegeven aan het zogenaamde essenlandschap; rondom de essen zijn hagen, houtwallen, lanen en bosschages aanwezig die tezamen zorgen voor een kleinschalig landschap.

4.6. Vertaling in het bestemmingsplan

Het bedrijfsperceel met de bedrijfswoning en de nieuwe loods hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen en de groene weide heeft de bestemming 'Tuin' gekregen. Binnen de tuinbestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Incidenteel parkeren is toegestaan, maar in de tuin is geen parkeerterrein toegestaan.

In de bedrijfsbestemming hebben de bestaande bedrijfswoning en de nieuwe loods een bouwvlak gekregen. De bedrijfswoning is ook als zodanig aangeduid teneinde de woonfunctie onder de bedrijfsbestemming zeker te stellen.

De archeologische verwachtingswaarde van het gebied is op de verbeelding aangeduid met de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' (ter plaatse van de nieuwe loods) en 'Waarde-Archeologie 6' ter plaatse van de woonboerderij.



Uitsnede verbeelding.

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

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

5.1. Geluid

Voor het aspect geluid is enkel de Wet geluidhinder relevant. De beoogde ontwikkeling voorziet enkel in het oprichten van een nieuwe loods voor voertuigen en materialen. Dat is geen gevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder.

In de nabijheid van het perceel zijn geen woningen gesitueerd die gevoelig zijn voor het verkeer van en naar de inrichting.

Conclusie

De conclusie is dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving 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.

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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Als verkeerskundig kengetal kan voor een wijk van 1500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet enkel in de herinrichting van het perceel waarbij de bestaande voertuig- en machineberging wordt vervangen door een nieuwe voertuig- en materiaalberging. Het bestaande gebruik zal niet worden geïntensiveerd.

De verkeersaantrekkende werking als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal niet noemenswaardig toenemen. Duidelijk is dat de (extra) verkeersbewegingen in ieder geval ruimschoots onder de 7500 motorvoertuigen per etmaal liggen, zodat het project is aan te merken als 'niet in betekende mate'.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.3. Externe veiligheid

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.

Landelijk beleid

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 en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien.

Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging pas in 2013 geëffectueerd zijn.

Het beleid 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 en behandelt de circulaire als of deze wet zijn. 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.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

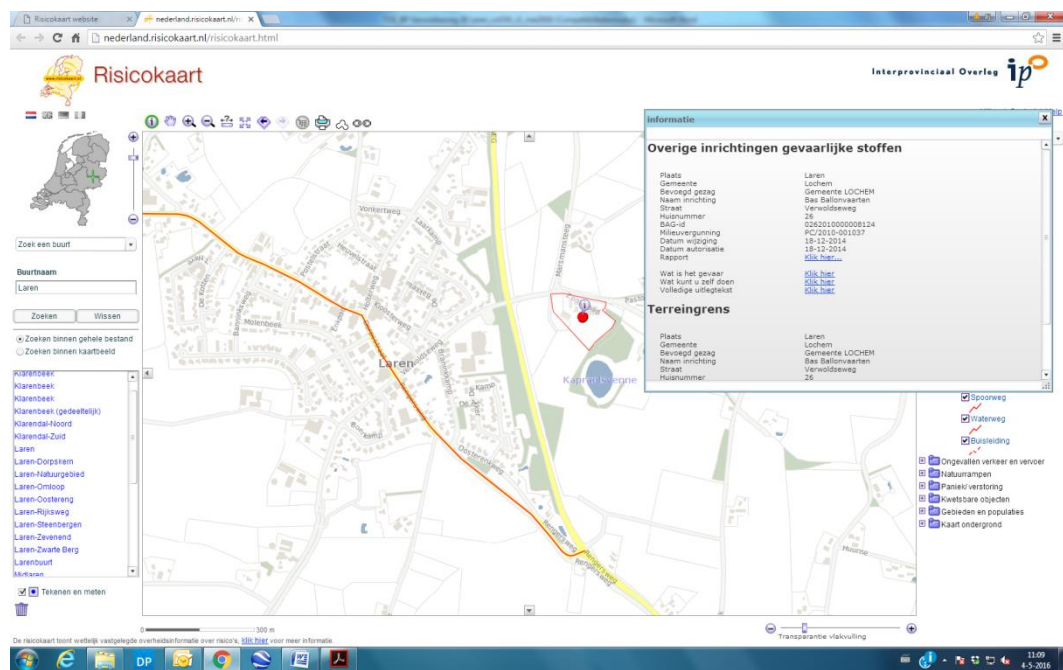
Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

Wel is Bas Ballonvaarten aangemerkt als inrichting waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen met een zonering rond het terrein die ook over het terrein van de manege loopt. Volgens de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ geldt voor een gasflessenvulinstallatie een richtafstand van 100 meter tot gevoelige bestemmingen.

Op het manegeterrein zijn op wedstrijddagen een aanzienlijk aantal personen gedurende langere tijd aanwezig. De afstand tot het manegeterrein bedraagt minder dan 100 meter. Om onaanvaardbare risico’s te voorkomen is in de milieuvergunning vastgelegd dat het vullen niet mag plaatsvinden op wedstrijddagen van de manege.



Opslag gevaarlijke stoffen. Bas ballonvaart.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. De provinciale weg (N332) is wel aangemerkt als een transportroute voor dergelijke stoffen over de weg.

In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

De externe veiligheid van de provinciale wegen is door de provincie Gelderland geïnventariseerd. De provincie heeft de gemeente hierover geïnformeerd bij brief van 8 maart 2011 'Definitief rapport externe veiligheid provinciale wegen'. Hier is de rapportage van Arcadis 'Externe veiligheidsrisico's op provinciale wegen in Gelderland' (januari 2011) bijgevoegd. De resultaten van dit onderzoek geven inzicht in de externe veiligheidssituatie van de N332 in de huidige situatie en de autonome ontwikkeling daarvan tot 2020. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de N332 geen transportroute betreft waarvoor externe veiligheid een belangrijk item is. Op grond van deze conclusie en het feit dat de afstand tot aan het plangebied meer dan 120 meter bedraagt, is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5.4. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt in de regel het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds verstaan. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in niet- agrarische bedrijvigheid en agrarische bedrijvigheid.

Niet-agrarische bedrijven

Voor de afstemming tussen milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) en niet-agrarische bedrijvigheid kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 voor bedrijven uit milieucategorie 6. 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.

Voor de afstand tussen geurgevoelige functies en agrarische bedrijven geldt de Wet geurhinder en veehouderij. In deze wet is een beoordelingskader opgenomen met afstanden voor geurgevoelige functies ten opzichte van veehouderijen.

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in een actuele planologisch juridische regeling voor het bestaande gebruik voor een ballonvaartbedrijf en een herinrichting van het perceel waarbij een bestaande voertuig- en machineberging wordt vervangen door een nieuwe voertuig- en materiaalberging elders op het perceel.

In de onmiddellijke omgeving van het bedrijf zijn geen gevoelige woningen aanwezig. Op het aangrenzende manegeterrein zijn op wedstrijddagen grote aantallen personen gedurende langere tijd aanwezig. In de milieuvergunning voor het ballonvaartbedrijf is daartoe opgenomen dat de gastank op het bedrijfsterrein niet mag worden gevuld op de wedstrijddagen van de manege.

Het agrarisch bedrijf Marsmansteeg 2 is gesitueerd op een afstand van circa 100 meter van het plangebied. Het ballonvaartbedrijf is geen geurgevoelige functie. De activiteiten zelf vinden niet op het bedrijf, maar elders, plaats.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid en milieuzonering levert geen belemmering op voor voorliggend bestemmingsplan.

5.5. Bodem

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.

Bodem in relatie tot het plangebied

Het bodemonderzoek ten behoeve van de nieuwbouw zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is het voldoende om te constateren dat er geen reden is om aan te nemen dat zich hier een geval van ernstige bodemverontreiniging voordoet en de uitvoerbaarheid van het plan in het geding is.

De gronden waarop de nieuwbouw is voorzien zijn weideland en waren dat in het verleden ook altijd. Gelet op dit gebruik in het verleden is er geen reden om een te saneren geval van bodemverontreiniging te veronderstellen.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor voorliggend bestemmingsplan.

5.6. Water

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;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

Water in relatie tot het plangebied

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

De bebouwing op het perceel neemt niet toe. De woonboerderij blijft behouden en de voertuig- en materiaalberging wordt in dezelfde omvang herbouwd. Alleen de verharding zal met circa 1.200m² toenemen.

Bodem

De bodem in het plangebied bestaat blijkens het uitgevoerde bodemonderzoek overwegend uit zand. Tot 3,0 m-mv is de ondergrond opgebouwd uit matig fijn, zwak siltig zand.

De grondsoort in het plangebied op grond van de gegevens van de provincie Gelderland (Atlas Gelderland, bodemkaart) levert eenzelfde beeld op. De gronden zijn daarin aangewezen als '(laar)podzolgrond'.

Grondwater

Op de grondwaterstandenkaart van de Atlas Gelderland blijkt dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) in het plangebied overwegend tussen 0,8 en 1,2 m-mv wordt verwacht. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) wordt overwegend tussen de 1,60 en 2,0 m-mv verwacht. Dit komt overeen met de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater op een diepte van ca. 1,5 m-mv.

Het plangebied is niet gelegen een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Uitgangspunt is daarom dat het plan "waterneutraal" wordt ontwikkeld.

Als gevolg van de beoogde herinrichting van het perceel neemt de verharding in het gebied met circa 1.200m² toe. Gezien de ligging en functie van de extra verharding kan het hemelwater volgens de voorkeursvolgorde "vasthouden – bergen – afvoeren" worden behandeld.

Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat minimaal 40 mm berging op het perceel moet worden gerealiseerd. Dit kan in de vorm van een bergingsvijver of bijvoorbeeld infiltratiesloten etc.. Rechtstreeks lozen op de watergang van het waterschap zonder een buffering/berging, wordt niet toegestaan.

De nieuwe verharding wordt uitgevoerd met water passerende bestrating zodat het regenwater direct in de bodem wordt geïnfiltreerd.

De afvoer van het regenwater op het dak van de loods wordt met goten, hemelwater afvoeren, drainageleidingen en koffers in de bodem gebracht.

Gezien de GHG in en nabij het plangebied wordt de voorgenomen infiltratie in het plangebied ook goed mogelijk geacht. Dit wordt versterkt door de ter plaatse aanwezige bodemsamenstelling, die overwegend uit zand bestaat.

De beoogde infiltratie is in lijn met het beleid.

Riolering

Omdat er uitsluitend nieuwe verharding wordt beoogd neemt het afvalwater (DWA) niet toe.

Wateroverlast en verdroging

Wateroverlast in en nabij het plangebied is niet aan de orde. Middels de infiltratie wordt ook verdroging tegengegaan.

Waterkwaliteit

Omdat het hemelwater van de verharding zich middels infiltratie bij het grondwater voegt, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe wordt de nieuwe loods uitgevoerd met een vloestofdichte vloer.

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 ?	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	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? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 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

Watertoets

Het plan voorziet in een toename van verharding van 1.200m². Dat is minder dan 2.500m², zodat geen uitgebreide watertoets nodig is.

Conclusie

De functiewijziging heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving, mits wordt voorzien in de beschreven verwerking van hemelwater door middel van infiltratie

5.7. Ecologie

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 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

Gebiedsbescherming

De toets in het kader van 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.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen,

handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

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 (maaïen, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Relatie met het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De dichtstbijzijnde beschermde gebieden betreft de Borkeld en Stelkampsveld, welke op ruim 10 km afstand van het plangebied liggen. Gezien de grote afstand tussen het beschermde gebied, de tussenliggende versturende elementen (woningbouw en wegen) zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de Natura 2000-gebieden. Met de plannen is geen sprake van aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van aangewezen habitattypen en soorten.

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS ligt op ongeveer 50 meter afstand van het plangebied. Het gaat hier om de noordelijke houtwal langs de Pastorielaan. Deze houtwal is aangewezen als verwevingsgebied. Met de plannen wordt deze houtwal niet aangetast en er wordt ook niet direct naast de houtwal gebouwd. Van directe aantasting en indirecte aantasting door bijvoorbeeld licht is met de plannen geen sprake. Met de plannen zijn geen negatieve effecten op de EHS te verwachten.

Soortbescherming

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd door EcoTierra¹. De integrale quickscan is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De conclusies van de quickscan zijn in het onderstaande schema weergegeven.

Daarbij wordt opgemerkt dat de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet altijd van toepassing is.

¹ Quicksan flora en fauna, Verwoldseweg 26 Laren, Q2016.069, EcoTierra, 17 juni 2016.

Conclusie	
GNN/ NB-wet	De voorgenomen ingrepen zullen geen negatief effect hebben op beschermde (natuur)gebieden.
Soortgroepen	Flora Er zijn geen beschermde wilde soorten aangetroffen.
	Vogels Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen of te verwachten. In potentie kunnen algemeen voorkomende soorten de te amoveren opstallen en de te rooien groenstructuren gebruiken om in te broeden (tijdens het veldbezoek zijn er geen broedgevallen waargenomen). → De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.
	Grondgebonden zoogdieren Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van streng of strikt beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten (tabel 1) kunnen voorkomen.
	Vleermuizen Er zijn geen geschikte verblijf- en/of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Tevens betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.
	Amfibieën, reptielen en vissen Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde soorten waargenomen.
	Ongewervelden/ overige soorten Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen.
Flora- en faunawet	Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen. → Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving; → Nader onderzoek naar soorten is <u>niet</u> noodzakelijk; → Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is <u>niet</u> noodzakelijk; → Voor algemeen voorkomende soorten (Tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Conclusie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen.

5.8. Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische

erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planeringsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk orderingsproces.

Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *'De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan (...) en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten'.*

In de plantoelichting van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

Archeologiebeleid gemeente Lochem

Recentelijk is het archeologiebeleid binnen de gemeente Lochem gewijzigd. Op de nieuwe archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologie meer wordt 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

Op grond van deze indeling is het grondgebied van de gemeente Lochem verdeeld in diverse gebieden waar een archeologische dubbelbestemming (beschermingsregime) van kracht is.

Het plangebied ligt in een gebied met verschillende archeologische verwachtingswaardes, te weten categorie 5 (ter plaatse van de nieuwe voertuig- en materiaalberging) en 6 (ter plaatse van de woonboerderij).

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

Categorie 6: Middelmatische archeologische verwachting.

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

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Op grond van deze indeling is het grondgebied van de gemeente Lochem verdeeld in diverse gebieden waar een archeologische dubbelbestemming (beschermingsregime) van kracht is.

Archeologie in relatie tot het plangebied

De beoogde nieuwe voertuig- en materiaalberging ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5). Daarvoor geldt een verplichting tot archeologisch onderzoek bij bouwactiviteiten met een oppervlakte van 250m² of meer. De nieuwe voertuig- en materiaalberging heeft een oppervlakte van circa 416m², zodat vooraf archeologisch onderzoek is vereist.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door BAAC onderzoeks- en adviesbureau². Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen luiden als volgt:

Bureauonderzoek:

Zijn binnen het plangebied bekende archeologische waarden

aanwezig? Zo ja,

zijn er gegevens bekend over de omvang, ligging, aard en datering hiervan?

Aan het begin van de 19e eeuw was in het noordelijk deel van het plangebied bebouwing gesitueerd. Volgens een oudere topografische kaart valt het

² Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Plangebied Verwoldseweg 26 Laren, V-16.0137, BAAC, juli 2016.

plangebied binnen een akkercomplex. Verder zijn binnen het plangebied geen bekende archeologische waarden aanwezig.

Wat is de verwachte bodemopbouw in het gebied en zijn er gegevens bekend over bodemverstoringen in het verleden binnen het plangebied?

Naar verwachting komen een enkeerdgrond en een laarpodzolgrond voor. Enkeerdgronden hebben een humeuze bovengrond van 50 cm of meer (es- of plaggendek). Bij laarpodzolgronden is het humeuze dek tussen 30 en 50 cm dik.

Het pleistocene moedermateriaal bestaat uit dekzand dat in de laatste ijstijd is afgezet. Aan de top van het dekzand heeft zich door bodemvormende processen een podzolprofiel ontwikkeld. Op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is te zien dat het noordwestelijke deel van het plangebied vergraven of geëgaliseerd is. De uitgevoerde bodemingrepen zullen waarschijnlijk invloed hebben gehad op de verwachte bodemopbouw.

Wat is de specifieke archeologische verwachting voor het gebied?

Het plangebied een hoge archeologische verwachting voor waarden uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd (nederzettingen, graven e.d.). Indien de bodem niet diep verstoord is, zal podzolbodem aangetroffen worden.

In dat geval is de verwachting hoog op het voorkomen van resten uit de periode laat paleolithicum – vroeg neolithicum (vuursteenvindplaatsen).

Veldonderzoek:

Hoe is de bodemopbouw en is deze nog intact?

In het veld zijn de hoogteverschillen zichtbaar die ook op het AHN zijn afgebeeld.

Op basis van de geplaatste boringen is het evident dat in het verleden bodemverstoringen zijn uitgevoerd. De humeuze bovengrond met zandbrokjes is zwak tot zeer sterk gevlekt. Uit een tweetal boringen bleek dat de bodem tot ruim onder de grondwaterspiegel is geroerd. De grond in het noordelijk deel van het plangebied is vermoedelijk afgetopt, gezien de geringe dikte (20 cm) van de bovengrond en de scherpe overgang naar het onderliggende dekzand. Het zuidoostelijke deel van het plangebied is relatief intact. De 50 cm dikke bovengrond is hier zwak gevlekt en gaat abrupt over in dekzand met veel roestvlekken.

Zijn in het plangebied archeologische resten aanwezig? Zo ja, wat is de aard en datering van de ze resten en wat is de verspreiding hiervan?

In het plangebied zijn geen archeologische resten aangetroffen.

In hoeverre worden archeologische resten bedreigd en is vervolgonderzoek nodig en zo ja, in welke vorm?

De top van de oorspronkelijk bodem is door eerder uitgevoerde grondwerkzaamheden niet meer intact. Binnen het plangebied worden met uitzondering van het zuidoostelijk deel geen archeologische resten verwacht en derhalve ook niet bedreigd. De verstoringen in het zuidoostelijke deel, achter de kapschuur, reiken minder diep dan in de rest van het plangebied. In dit deel van het plangebied is de bouw van een schuur gepland. Oppervlakkige sporen zullen hier vernietigd zijn, maar diepere grondsporen

als putten kunnen bewaard zijn gebleven. Geadviseerd wordt om hier een archeologisch begeleiding onder protocol opgraven te laten uitvoeren, eventueel met medewerking van amateur archeologen.

De archeologische begeleiding van het ontgraven van de bouwput is erop gericht om de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden vast te stellen. Voorafgaand aan de begeleiding dient een (door het bevoegd gezag goedgekeurd) Programma van Eisen te worden opgesteld, waarin de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen, zijn vastgelegd.

Bovenstaand advies dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid (gemeente Lochem) en leidt tot een selectiebesluit. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemversturende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten.

Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. BAAC bv wil er daarom op wijzen dat men bij bodemversturende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Conclusie

De archeologische verwachtingswaarden ter plaatse worden afdoende beschermd door in de regels van het bestemmingsplan te borgen, conform de aanbevelingen in het vorenstaande archeologische onderzoek, dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe loods alleen mag worden verleend als er onder archeologische begeleiding wordt gebouwd volgens een goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen.

5.9. Cultuurhistorie

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.

Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. Bovendien liggen er nabij het plangebied geen gebieden en/of structuren met een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

Conclusie

In het plan zijn geen regels opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

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;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of 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 2010' 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 bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en de SVBP2012.

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' gebruikt voor de bestaande niet-agrarische bedrijven die op maat zijn bestemd. Dat is hier ook gebeurd. Toegelaten is een ballonvaartbedrijf. Via afwijking (artikel 11) zijn in de toekomst ook bedrijven toelaatbaar die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met een ballonvaartbedrijf. In de bedrijfsbestemming hebben de bestaande bedrijfswoning en de nieuwe loods een bouwvlak gekregen. De bedrijfswoning is ook als zodanig aangeduid teneinde de woonfunctie onder de bedrijfsbestemming zeker te stellen.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing hebben de perceelranden langs de zuid-, west- en noordzijde (bestemming Tuin) de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke' inpassing gekregen. In de regels is voorgeschreven dat deze gronden bestemd zijn voor de landschappelijke inpassing van het perceel (en instandhouding daarvan), en dat een omgevingsvergunning voor bouwen alleen kan worden verleend als deze landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

De archeologische verwachtingswaarde van het gebied is op de verbeelding aangeduid met de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' (ter plaatse van de nieuwe loods) en 'Waarde-Archeologie 6' ter plaatse van de woonboerderij.

Ter bescherming van deze archeologische verwachtingswaarde is in de bouwregels bepaald dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de loods alleen kan worden verleend als er gebouwd wordt onder archeologische begeleiding volgens een goedgekeurd archeologisch programma van eisen.

Artikel 4 *Tuin*

De groene weide heeft een tuinbestemming gekregen teneinde te verzekeren dat deze groen en open blijft en op die wijze bijdraagt aan de landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein. In de tuinbestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Parkeren ten behoeve van passagiers is incidenteel toegestaan maar een gebruik als parkeerplaats is niet toegestaan.

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 terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) en aanlegwerkzaamheden zijn alleen onder voorwaarden, zoals het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, mogelijk. Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 5' gelden geen beperkingen voor bouwwerken of aanlegwerkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 250 m² of als er niet dieper dan 0,30 meter wordt gegraven.

Artikel 6 *Waarde – Archeologie 6*

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

Artikel 7 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 8 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals de reconstructiewetzones en de landschapstypen. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels vanwege de reconstructiewetzones bijvoorbeeld niet onder de agrarische bestemmingen worden opgenomen. In het analoge plan wordt daarom gewerkt met kruisverwijzingen over en weer. In de digitale versie is dat niet merkbaar omdat alle bestemmingen en aanduidingen op het scherm verschijnen en kunnen worden aangeklikt.

De gronden zijn verder aangeduid voor 'overige zone – essen en enken' en voor overige zone – essenlandschap'. Dat is van belang bij een eventuele afwijkingen, omgevingsvergunningen voor werken en/of werkzaamheden en wijzigingen.

Voor het extensiveringsgebied zijn echter alleen specifieke regels opgenomen in de agrarische bestemmingen in het buitengebied. Voor de onderhavige sportbestemming heeft deze aanduiding geen gevolgen.

Artikel 9 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 10 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 11 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (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.

De voorgenomen ontwikkeling (herinrichting van het terrein met landschappelijke inpassen en de sloop/vervangende nieuwbouw van een voertuig- en materiaalberging) betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. Er zijn ook geen verhaalbare kosten voor de gemeente ten gevolge van de ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2.4., onderdelen b tot en met f van het Bro.

Concluderend kan gesteld worden dat geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het plan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat er geen verhaalbare kosten zijn.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is een reactie ontvangen van het Waterschap Rijn en IJssel. Deze reactie is verwerkt in de waterparagraaf van het plan.

8.2. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan 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 'Verwoldseweg 26 Laren' vanaf 13 oktober tot en met 23 november 2016 (6 weken) ter inzage gelegen.

In deze periode is 1 zienswijzen ingediend. De zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte Nota van Zienswijze. Deze nota is als bijlage 3 ingevoegd bij deze plantoelichting.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

Bijlage(n) bij de toelichting