

TOELICHTING

VAN HET
WIJZIGINGSPLAN

LINDENBERGSDIJK 3 LAREN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.295

IDnr. : NL.IMRO.0262.buWPLindenberg3La-WP41

Datum : november 2016

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 6 december 2016 / Besluitnr. 2016-011328

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
3	BELEIDSKADER	13
4	WIJZIGINGSPLAN.....	15
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	19
5.1	GELUID	19
5.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	20
5.3	GEUR	21
5.4	LUCHTKWALITEIT	23
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	24
5.6	BODEM	27
5.7	WATER	27
5.8	ECOLOGIE	30
5.9	ARCHEOLOGIE	32
5.10	CULTUURHISTORIE	34
6	JURIDISCHE ASPECTEN	35
6.1	ALGEMEEN	35
6.2	VERBEELDING.....	35
6.3	REGELS.....	35
7	UITVOERBAARHEID	37
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	37

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Nadat de Gemeenteraad van Lochem in 2013 heeft geweigerd om in te stemmen met de verbouwing van de voormalige (aangebouwde) schuur op het perceel Lindenbergdijk 3 te Laren tot een woning, heeft de initiatiefnemer een nieuw bouwplan opgesteld.

Het nieuwe bouwplan voorziet in de splitsing van de bestaande woonboerderij (en niet de schuur) tot 2 zelfstandige wooneenheden, waarbij de voormalige schuur zijn status van bijbehorend bouwwerk behoudt.

Het adres Lindenbergdijk 3 maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (vastgesteld 7 december 2010). Volgens artikel 24.5 van de regels zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de splitsing van een woning wordt toegestaan mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Het onderhavige verzoek tot woningsplitsing voldoet aan de voorwaarden zoals die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' aan woningsplitsing zijn gesteld. Ook voor het overige zijn er geen omstandigheden om medewerking aan de splitsing van de bestaande woonboerderij te weigeren.

Met dit wijzigingsplan is dan ook uitsluitend beoogd om de splitsing mogelijk te maken van de bestaande woonboerderij in 2 zelfstandige woningen, waarbij de status van de aangebouwde schuur als bijbehorend bouwwerk behouden blijft.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem ca. 1 km zuidwestelijk van de kern Laren. Het betreft het perceel aan de Lindenbergdijk 3 waarop de woonboerderij met aangebouwde schuur en bijbehorende tuin en opstallen is gelegen.

In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



*Ligging plangebied
op de luchtfoto
(Bron: Google
Maps)*

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals genoemd maakt het plangebied van voorliggend wijzigingsplan deel uit van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (d.d. 7 december 2010, Identificatienummer NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41), ook wel het 'moederplan' genoemd.

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Wonen' als bedoeld in artikel 24 van de bijbehorende planregels. Binnen het bestemmingsvlak is alleen het bestaande aantal woningen toegestaan.

Op 20 januari 2014 heeft de gemeenteraad van Lochem voor het gehele grondgebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' vastgesteld. In dit paraplubestemmingsplan heeft het perceel Lindenbergdijk 3 te Laren deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en deels 'Waarde - Archeologie 7' gekregen. Volgens deze dubbelbestemmingen 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. Aangezien de beoogde ontwikkeling alleen voorziet in een interne verbouwing, hebben de dubbelbestemmingen archeologie daarvoor geen gevolgen.

Tevens is een tweetal gebiedsaanduidingen op het perceel van toepassing, te weten 'landschapstype - kleinschalig kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype-kleinschalig kampenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het landschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap. Voor deze woningsplitsing heeft deze aanduiding geen gevolgen.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' geldt het reconstructiebeleid. Dat betekent dat in landbouwontwikkelingsgebieden bijvoorbeeld geen woningsplitsing mogelijk is. Aangezien de onderhavige locatie in verwevingsgebied is gelegen heeft de aanduiding voor de beoogde ontwikkeling geen gevolgen.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', met aanduiding van het plangebied (bron: Gemeente Lochem)

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de voorgenomen woningsplitsing (de toekomstige situatie) beschreven. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt de toetsing van de beoogde woningsplitsing aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de milieuaspecten en planologische verantwoording, ook wel de randvoorwaarden genoemd. Hoofdstuk 6 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Momenteel is er aan de Lindenbergdijk 3 te Laren een woonboerderij gesitueerd, bestemd voor één woning. De grondoppervlakte van de woonboerderij is ca. 185m², de schuur met verbindend tussenlid heeft een oppervlak van ca. 170m². Beide gebouwen hebben een geschatte inhoud van ca. 2100m³.



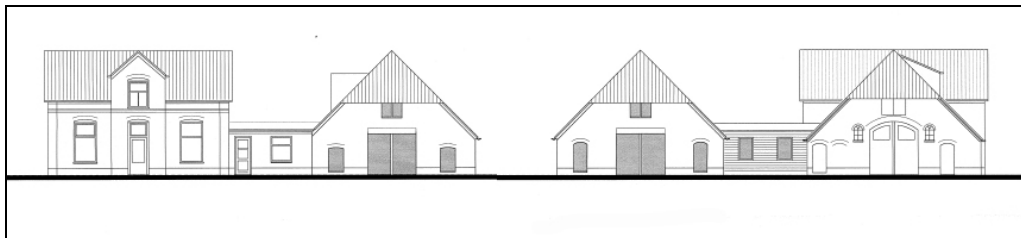
Luchtfoto ingezoomd met gemarkeerd de woning en schuur

Het voormalige voorhuis heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk ca. 5,5 meter en 7,1 meter. De goot- en bouwhoogte van de 'schuren' bedraagt respectievelijk ca. 2,2 meter en 7,1 meter.



Zuidgevel bestaand.

In bijgevoegde figuren zijn tekeningen van de huidige situatie opgenomen. Deze gevelaanzichten zullen bij de woningsplitsing nauwelijks wijzigen.



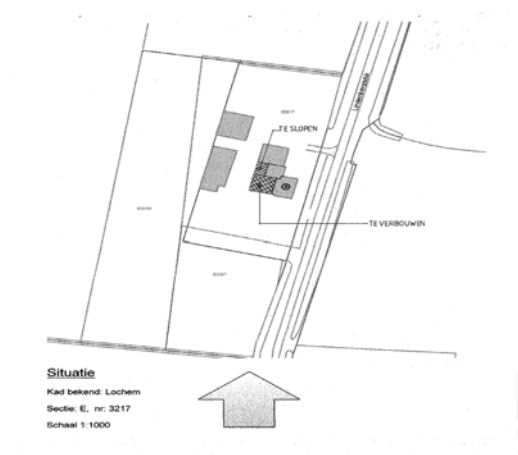
Voor- en achtergevel huidige situatie (bron: Stedenbouwkundig adviesbureau van Heeckeren)

Naast de woonboerderij staan nog 2 losstaande bijgebouwen op het erf. Tussen de gebouwen is het erf verhard, aan de voor en zijkanten ligt de tuin. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats door middel van een oprit op de Lindbergsdijk.

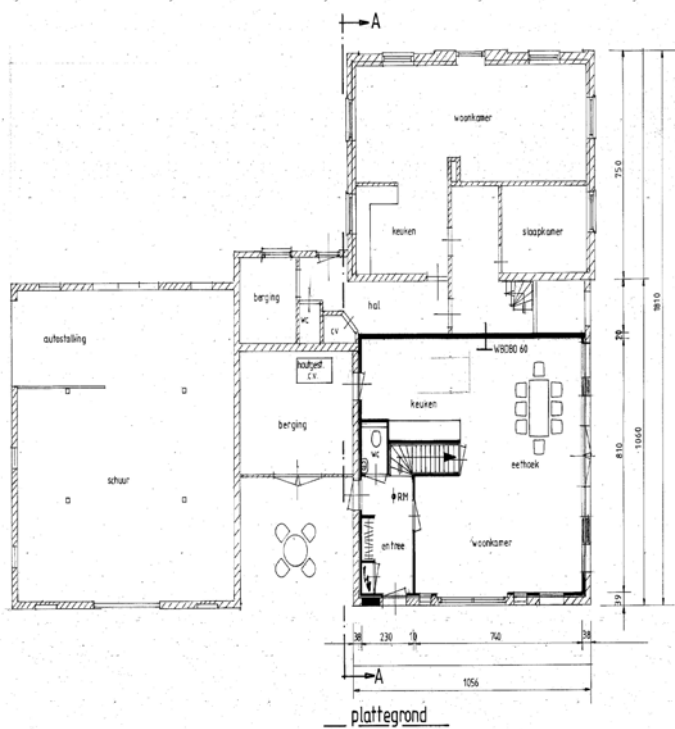
Het overige omliggende gebied bestaat uit agrarisch gebied en is momenteel als grasland of akker in gebruik. In de omgeving zijn ook enkele agrarische bedrijven actief, waarbij de dichtstbijzijnde bouwblokken op een afstand van ca. 200 meter en 450 meter zijn gelegen. Ten noorden van het plangebied is een bedrijf gevestigd met een afstand van ca. 180 meter. De overige adressen in de omgeving van het plangebied zijn in gebruik als burgerwoningen.

2.2 Toekomstige situatie

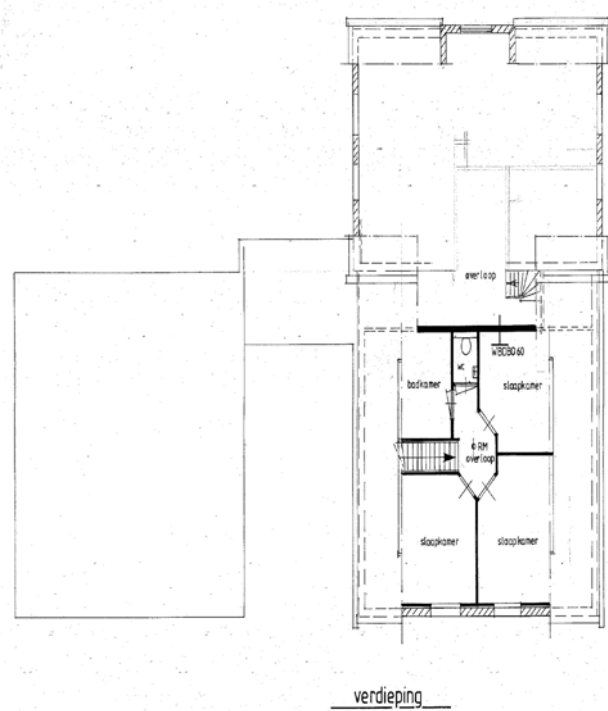
In de toekomstige situatie zal de bestaande woonboerderij Lindbergsdijk 3 worden gesplitst, zodat twee wooneenheden ontstaan. Hiertoe zal de woonboerderij worden verbouwd. Door deze splitsing en bijbehorende verbouwing ontstaan twee wooneenheden. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Beoogde splitsing woonboerderij



Beoogde plattegrond woonboerderij Begane Grond



Beoogde plattegrond woonboerderij Verdieping.

Na splitsing hebben beide woningen een inhoud van meer dan 450 m³.

Het grondoppervlak van de gebouwen wijzigt niet en blijft 355m². Ook de goot- en bouwhoogte blijft ongewijzigd. De inhoud van de woning neemt enigszins toe door de vergroting van de dakkapel. Verder zullen de gevelaanzichten iets wijzigen door het toevoegen van extra ramen.

De overige (ruimtelijke) aspecten binnen het plangebied blijven ongewijzigd, zoals de ontsluiting, de beplanting en de erfinrichting. Ook worden er geen bijgebouwen gesloopt of nieuwe bijgebouwen toegevoegd. De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige vrijstaande schuren/ bijgebouwen, is maatgevend.

3 BELEIDSKADER

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

In dit kader heeft de gemeente Lochem de beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem vastgesteld op 25 september 2006. Hierin is aangegeven dat woningsplitsing, onder voorwaarden, mogelijk is binnen de bestemming woondoeleinden en bij vrijkomende agrarische bouwpercelen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' zijn daartoe ook wijzigingsbevoegdheden voor woningsplitsing opgenomen in de bestemming wonen.

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

Er is in het buitengebied echter ook vraag naar kleinere woningen voor jongeren en ouderen. Bij deze laatste doelgroep speelt ook het aspect van de mantelzorg. Aangezien deze beide groepen ook als doelgroepen van beleid zijn genoemd in het kwalitatief woningbouwprogramma, is besloten om aan deze vraag tegemoet te komen. Bij woningsplitsingen voor deze doelgroepen wordt een minimale inhoudsmaat van 300 m³ aangehouden. Een nog kleinere woning zou voor een te kleine groep gebruikers interessant zijn en daarom niet passen in het nieuwe woonbeleid (multifunctionele en levensloopbestendige woningen).

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

- Alleen het hoofdgebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- De bestaande woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst. De woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³. In geval van jongeren en ouderen (mantelzorg) geldt een minimale inhoudsmaat van 300 m³, mits een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd;
- De woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- De bestaande footprint mag niet worden uitgebreid en de goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- Het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan. De reden daarvoor is dat de cultuurhistorische herkenbaarheid van de oorspronkelijke bebouwing beter behouden blijft en dat een verdere verstening van het buitengebied wordt tegen gegaan. De bestaande bijgebouwen mogen uiteraard wel worden gebruikt;
- De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de omgeving wordt verbeterd;
- De woningsplitsing is alleen mogelijk als het perceel in een verwevings- of extensiveringsgebied ligt (Reconstructieplan Achterhoek en Liemers);
- Reeds gesplitste woningen dienen onder één dak te blijven. Deze kunnen bij sloop en nieuwbouw niet uit elkaar worden getrokken.

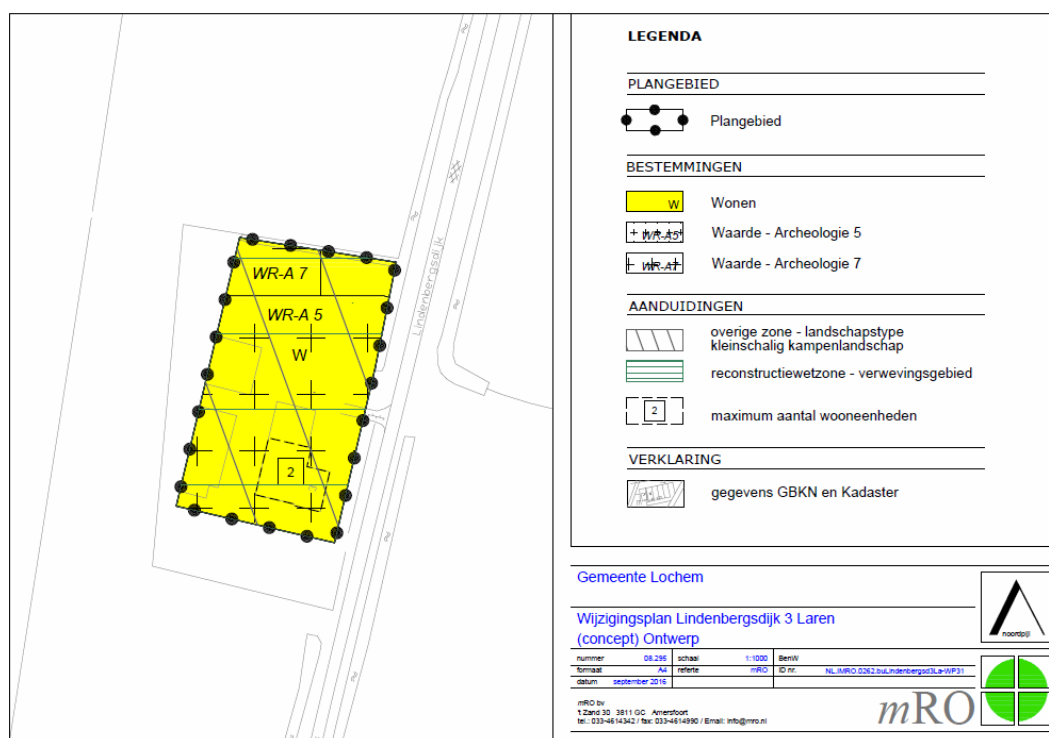
Er zijn geen andere beleidsmatige wijzigingen of gewijzigde feiten en omstandigheden die nopen tot een andere belangenafweging. Voor het overige beleid wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het moederplan.

4 WIJZIGINGSPLAN

Het college van de gemeente Lochem is bereid om medewerking aan het bouwplan te verlenen omdat het bouwplan past binnen het gemeentelijke beleid voor woningsplitsing en voldoet aan de onder hoofdstuk 3 genoemde voorwaarden.

Middels een wijzigingsplan wenst de gemeente de splitsing van de woonboerderij Lindenbergdijk 3 mogelijk te maken, met behoud van de aangebouwde schuur als bijbehorend bouwwerk.

Zoals reeds aangegeven is de woonboerderij bestemd voor 'Wonen' als bedoeld in artikel 24 van de bijbehorende planregels. Binnen het bouwvlak is alleen de bestaande woning toegestaan. Op dit onderdeel wordt de plankaart herzien. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt daartoe een aanduiding opgenomen, op grond waarvan ter plaatse maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan. De aanduiding ligt alleen over de woonboerderij en niet over de aangebouwde schuur.



Verbeelding Wijzigingsplan Lindenbergdijk 3 Laren

Woningsplitsing:

In het navolgende zijn deze voorwaarden voor de splitsing nog eens opgesomd en nader onderbouwd. Daarbij wordt specifiek op de beoogde woningsplitsing aan de Lindenbergdijk 3 ingegaan.

Wijzigingsvoorwaarden woningsplitsing (artikel 24.5, bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010):

- a. alleen het hoofdgebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- b. de te splitsen woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst;
- c. de woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³;
- d. de woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- e. de bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid en de bestaande goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- f. het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan;
- g. de woning niet is gesitueerd in een 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- h. de landschappelijke kernkwaliteiten daardoor niet worden aangetast;
- i. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.

Ad a.

Zoals uit paragraaf 2.2 van deze toelichting blijkt, zal de bestaande woonboerderij worden gesplitst in 2 woningen.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad b.

De inhoud van de bestaande woonboerderij bedraagt ca. 2.100 m³ en is nog niet eerder gesplitst.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad c.

Na de beoogde splitsing en bijbehorende verbouwing ontstaan twee wooneenheden. Beide woningen hebben na de splitsing een inhoud van ruim 450 m³, en dus groter dan de voorgeschreven minimale omvang. Daarmee voldoen beide woningen aan de wijzigingsvoorwaarde.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad d.

De woning zal in de toekomst niet nogmaals worden gesplitst. Daartoe zijn de regels aangevuld met de bepaling dat na gebruik making van de wijzigingsbevoegdheid mag de bestaande oppervlakte van de woning niet worden uitgebreid, mogen de bestaande hoogtes niet worden vergroot en mogen geen nieuwe bijgebouwen worden opgericht.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad e.

De totale grondoppervlakte van de woning bedraagt momenteel ca. 355 m² en de goot- en bouwhoogte van de woning bedragen respectievelijk 2,2 en 7,1 meter.

Omdat de beoogde woningsplitsing mogelijk te maken, is vooral een (interne) verbouwing voorzien. Het grondoppervlak van de woning wordt niet vergroot en de goot- en bouwhoogten wijzigen niet.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad f.

De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige vrijstaande schuren / bijgebouwen is maatgevend. Er worden geen nieuwe (vrijstaande) bijgebouwen opgericht.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad g.

De woning ligt in een 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en maakt derhalve geen deel uit van een landbouwontwikkelingsgebied.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad h.

Het plangebied ligt in het kleinschalig kampenlandschap.

Omdat er uitsluitend een (interne) verbouwing is voorzien en de overige (ruimtelijke) aspecten binnen het plangebied, zoals ontsluiting, beplanting en erfinrichting ongewijzigd blijven, worden de landschappelijke kernkwaliteiten niet aangetast.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad i.

Zoals reeds in paragraaf 2.2 van deze toelichting is aangegeven, is er op het perceel erfbeplanting aanwezig. Deze bestaat vooral uit solitaire bomen en enkele hagen. Bij de woningsplitsing wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

Aan de wijzigingsvoorwaarde voor landschappelijke inpassing wordt voldaan.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden gesteld dat het mogelijk maken van een 2^{de} wooneenheid middels herziening voldoet aan voorwaarden voor woningsplitsing in het buitengebied van Lochem.

Er zijn geen gewijzigde feiten en omstandigheden of beleidsmatige wijzigingen die nopen tot een andere belangenafweging.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan, partiële herziening) verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

5.1 Geluid

Algemeen

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

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

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Grenswaarden

Geluidgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders

ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid in relatie tot het plangebied

De Lindenbergdijk is een gezoneerde weg in het kader van de Wgh, er geldt een maximum snelheid van 60 kilometer per uur, de weg heeft 2 rijstroken en ligt in buitenstedelijk gebied. De weg functioneert als ontsluiting van de aanliggende woningen en bedrijven en heeft geen hogere verkeersfunctie. De huidige woning ligt op een afstand van 11,5 meter van de weg. De tweede wooneenheid komt op een afstand van 19 meter van de weg te liggen.

Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in voorliggend wijzigingsplan wordt niet noodzakelijk geacht. Dit vanwege het feit dat de verkeersintensiteit op dit wegdeel laag is. Het gaat immers alleen om bestemmingsverkeer. Bovendien ligt de nieuwe woning op ruime afstand (meer dan 15 meter) van de weg en komt deze achter de bestaande woning, welke een afschermende werking voor geluid heeft. Het is derhalve aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de nieuwe woning niet wordt overschreden.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor het onderhavige wijzigingsplan.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en

niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Op het perceel aan de Lindenbergdijk 3 zal een extra woning worden gecreëerd, middels woningsplitsing. Dit is een milieugevoelige functie. Ten noorden van het plangebied is aan de Lindenbergdijk 5a een aannemersbedrijf gevestigd. Dit bedrijf behoort op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. De afstand van het bedrijf tot het plangebied bedraagt circa 180 meter, waardoor ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan. De beoogde woningsplitsing in het plangebied wordt derhalve niet belemmerd door het bedrijf. Daarnaast levert de extra woning in het plangebied geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering voor het onderhavige wijzigingsplan.

5.3 Geur

Algemeen

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in de onderstaande tabel.

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

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

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

Geur in relatie tot het plangebied

Het wijzigingsplan maakt op het perceel Lindenbergdijk 3 een extra woning middels woningsplitsing mogelijk. Deze extra woning wordt aangemerkt als geurgevoelig object en is gelegen buiten de bebouwde kom. Tussen de nieuwe woning en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woning een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor. De gemeente Lochem is immers gelegen in een concentratiegebied.

Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf met dergelijke dieren, is op een afstand van circa 740 meter gesitueerd. Gezien deze ruime afstand is aannemelijk dat de geurbelasting ter plaatse van de nieuwe woning onder de 14 ouE/m³ zal blijven.

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

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het onderhavige wijzigingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

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

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het wijzigingsplan maakt de realisatie van één extra woning mogelijk middels woningsplitsing. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekenende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van $10 \mu m$ of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan $1,2 \mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa $11 \mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de extra woning niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ ($25 \mu g/m^3$).

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige wijzigingsplan.

5.5 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.

Wettelijk kader

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

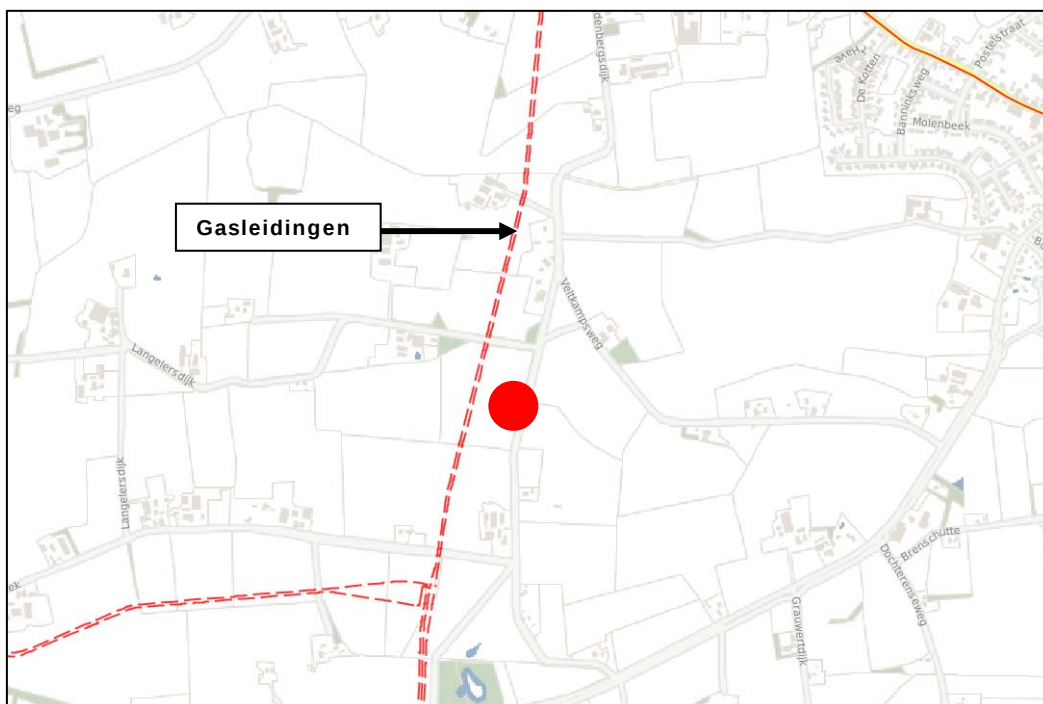
Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

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

Gemeentelijk beleid

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

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



Uitsnede risicokaart voor het plangebied (rode stip) (bron: www.risicokaart.nl)

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.

Hieruit blijkt dat het perceel aan de Lindbergsdijk niet aan een route gevaarlijke stoffen ligt en er ook geen bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die een verhoogd veiligheidsrisico betekenen op grond van het Bevi.

Ten westen van het plangebied, op ruim 90 meter van de te splitsen woning, liggen wel twee hogedrukaardgasleidingen. Beide leidingen hebben een diameter van 48 inch en een werkdruk van 66,2 bar. De PR 10^{-6} -contour van deze leidingen ligt niet buiten de belemmeringsstrook van 5 meter, gerekend vanuit het hart van de buisleiding. De PR 10^{-6} -contour heeft derhalve geen gevolgen voor het plan.

Het invloedsgebied voor het GR van de betreffende leidingen is, conform bijlage 6 van het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' gesteld op 540 meter. Omdat het plangebied binnen deze zone ligt, dient het GR te worden verantwoord. In dit kader wordt het volgende overwogen. In 2011 heeft het Projectbureau Externe Veiligheid van de Regio Stedendriehoek de risico's van alle hogedrukaardgastransportleidingen binnen de regio Stedendriehoek geïnventariseerd. Dit is gerapporteerd in de notitie 'Beoordeling hogedrukaardgastransportleidingen Regio Stedendriehoek' (DOS-2011-501338). Hieruit blijkt dat het GR rond de buisleidingen (ruim) onder 1 maal de oriëntatiewaarde blijft. Met de spitsing van de bestaande woning in het plangebied in 2 woningen zal de personendichtheid slechts zeer beperkt toenemen. Naar verwachting zal het GR ten gevolge van het plan dan ook niet tot nauwelijks toenemen en de toename zal in elk geval minder dan 10% van de oriëntatiewaarde zijn.

Op grond van artikel 12, lid 3, sub b, van het Besluit externe veiligheid buisleidingen kan in dergelijke gevallen volstaan worden met een beperkte verantwoording van het GR. In deze verantwoording hoeft alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp of zwaar ongeval. Daarom treft men het volgende worden vermeld.

Voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

De mogelijke risico's van aardgastransport door buisleidingen zijn incidenten waarbij het gas als gevolg van beschadiging van de buisleiding vrijkomt en eventueel ontbrandt. Dit kan resulteren in de volgende effecten: brandbare gaswolk, explosie en een fakkelbrand. De gevolgen hiervan zijn warmtestraling als gevolg van de fakkel en de wolkbrand en overdruk effecten als gevolg van de explosie. Een groot deel van de buisleidingincidenten in Nederland wordt veroorzaakt door graaf-, drainage- en heiwerkzaamheden van derden. Om incidenten te voorkomen is het landelijk meldsysteem KLIC van belang. Dit systeem kent een preventieve werking. Via dit meldsysteem kan worden nagegaan of bij graafwerkzaamheden rekening gehouden moet worden met ondergronds gelegen aardgasleidingen.

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

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

Mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp

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

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het wijzigingsplan.

5.6 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 voorliggende wijzigingsplan beoogt uitsluitend een interne verbouwing naar 2 wooneenheden mogelijk te maken. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht.

Er is binnen de gemeente geen informatie bekend waaruit blijkt dat het perceel als 'verdachte locatie' is aangemerkt, danwel is aangewezen als perceel waar (ernstige) bodemverontreiniging aanwezig is. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het wijzigingsplan.

5.7 Water

Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

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.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het perceel Lindenbergdijk 3 valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning en derhalve zijn voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of waterbergingsgebied.

Omdat met het voorliggende wijzigingsplan uitsluitend een woningsplitsing wordt beoogd en er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, neemt ook het bebouwde oppervlakte niet toe.

Door een tweede wooneenheid neemt het afvalwater iets toe. De nieuwe woning wordt op de bestaande riolering aangesloten.

Op het perceel en in de directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt 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. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	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
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2

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

Watertoetstabel

Conclusie

De functiewijziging naar wonen heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8 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 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

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

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

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

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

Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Rijntakken' (voorheen Uiterwaarden IJssel). Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 11 kilometer. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (uitsluitend een interne verbouwing waarbij slechts één woning extra mogelijk wordt gemaakt) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

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

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

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt de splitsing van de bestaande woning op het perceel Lindenbergdijk 3 in twee woningen mogelijk. Dit gaat niet gepaard met uitbreiding van de bebouwing of een herinrichting van het perceel. Er is alleen sprake van een interne verbouwing. Derhalve hoeven er geen bomen te worden gekapt, bosschages te worden verwijderd, bebouwing te worden gesloopt of sloten te worden gedempt. Gezien al deze omstandigheden, is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten door de uitvoering van het plan verloren gaan of worden aangetast. Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

Conclusie

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

5.9 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 planningsbeleid 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

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument

- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

Archeologie in relatie tot het plangebied

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

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting.

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

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: Lage archeologische verwachting.

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

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

Vertaling in het wijzigingsplan

Op de verbeelding van dit wijzigingsplan zijn voor het plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5 en 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 250 m² respectievelijk 2.500 m² archeologisch onderzoek benodigd is.

Omdat de beoogde ontwikkeling geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt is er geen archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde splitsing van de woning niet in de weg.

5.10 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 (beschermde) 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 hoeven geen regels opgenomen te worden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor het de woningsplitsing zoals opgenomen in artikel 24 uit het moederplan.

De wijziging heeft alleen betrekking op het perceel Lindenbergdijk 3 te Laren dat als een 'compleet samenhangend gebied' is opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Omdat het moederplan na 1 januari 2010 is vastgesteld, gelden bovendien de landelijke RO-standaarden en moet het wijzigingsplan eveneens digitaal beschikbaar worden gesteld.

Het voorliggende wijzigingsplan 'Lindenbergdijk 3 Laren' voldoet aan deze digitale verplichting.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding is de splitsing mogelijk gemaakt door ter plaatse van de woonboerderij Lindenbergdijk maximaal 2 wooneenheden toe te staan.

De bestemming 'Wonen' alsook de gebiedsaanduidingen 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn ongewijzigd overgenomen uit het moederplan. De dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5 en 7' zijn één op één overgenomen uit het paraplubestemmingsplan archeologie.

Voor de motivering op deze onderdelen zij dan ook verwezen naar de toelichting van het moederplan c.q. het parapluplan. Er zijn geen gewijzigde feiten of omstandigheden, beleids- of andere regels die nopen tot andere afweging.

6.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken en is afgestemd op de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2012' (SVBP2012):

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het

onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, waarbij verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan.

In hoofdstuk 2 wordt verwezen naar de bestemming 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie 5 en 7'.

Maar daarbij is de volgende bepaling aan de bestemming 'Wonen' toegevoegd:

na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 24.5 gelden de volgende aanvullende regels;

1. de bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid;
2. de bestaande goot- en bouwhoogte mag niet worden vergroot;
3. het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan.

Op die wijze is verzekerd dat de uitbreidingsmogelijkheden voor reguliere woningen niet van toepassing zijn op een gesplitste woning. Na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid om te splitsen, mogen de gesplitste woningen niet verder worden uitgebreid.

In hoofdstuk 3 worden algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels opgenomen. Omdat deze eveneens identiek zijn aan het moederplan, wordt hier naar verwezen.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Ook hier wordt een verwijzing gemaakt naar het moederplan, waarbij in de slotregel uiteraard de naam van het onderliggende wijzigingsplan is aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een wijzigingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als:

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

Het onderhavige wijzigingsplan maakt de splitsing van een bestaande woning op het perceel Lindenbergdijk 3 in twee woningen mogelijk. Hierbij zijn er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De beoogde woningsplitsing in het plangebied betreft een particulier initiatief op particulier grondeigendom. Alle kosten die verbonden zijn aan het plan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Lochem aan de ontwikkeling verbonden.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. 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 kunnen belanghebbenden een zienswijze naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerp 'Wijzigingsplan Lindenbergdijk 3 Laren' vanaf 13 oktober 2016 tot en met 23 november 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende wijzigingsplan is dan ook ongewijzigd door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.