

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
WARFVEENDIJK 14 LAREN
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.425
IDnr. : NL.IMRO.0262.buWarfveend14La-BP41
Datum : sep. 2021
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 8 november 2021 / besluitnummer 2021-194465

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE	6
2.2	NIEUWE SITUATIE	8
2.3	VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN	11
3	BELEIDSKADER.....	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
4	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1	INLEIDING	20
4.2	GELUID.....	20
4.3	LUCHTKWALITEIT	21
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	22
4.5	GEUR	25
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	27
4.7	BODEM	28
4.8	WATER	28
4.9	ECOLOGIE.....	32
4.10	ARCHEOLOGIE	35
4.11	CULTUURHISTORIE	37
4.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	39
5	JURIDISCHE ASPECTEN	41
5.1	INLEIDING	41
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	42
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	42
6	UITVOERBAARHEID	46
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK
BIJLAGE 2 QUICKSCAN FLORA- EN FAUNA

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de functiewijziging van het perceel aan de Warfveendijk 14 te Laren.

Van oudsher was er een agrarisch bedrijf op het perceel gevestigd. Momenteel wordt het perceel gebruikt als woning met opslag in de voormalige bedrijfsbebouwing. De huidige eigenaar heeft een bosbouwbedrijf en de wens is om het plangebied te gebruiken voor zijn bosbouwbedrijf. De activiteiten van het bedrijf op gebied van bosbouw en landschapsbeheer vinden elders plaats, op de locaties van de opdrachtgevers (overheden, bedrijven, particulieren). Op de locatie Warfveendijk 14 zullen dus geen bosbouw- en of landschapsbeheeractiviteiten worden uitgevoerd. De locatie zal worden gebruikt ten behoeve van het stallen en opslaan van materiaal dat gebruikt wordt voor bosbouw en landschapsbeheer en klein onderhoud van het materieel.

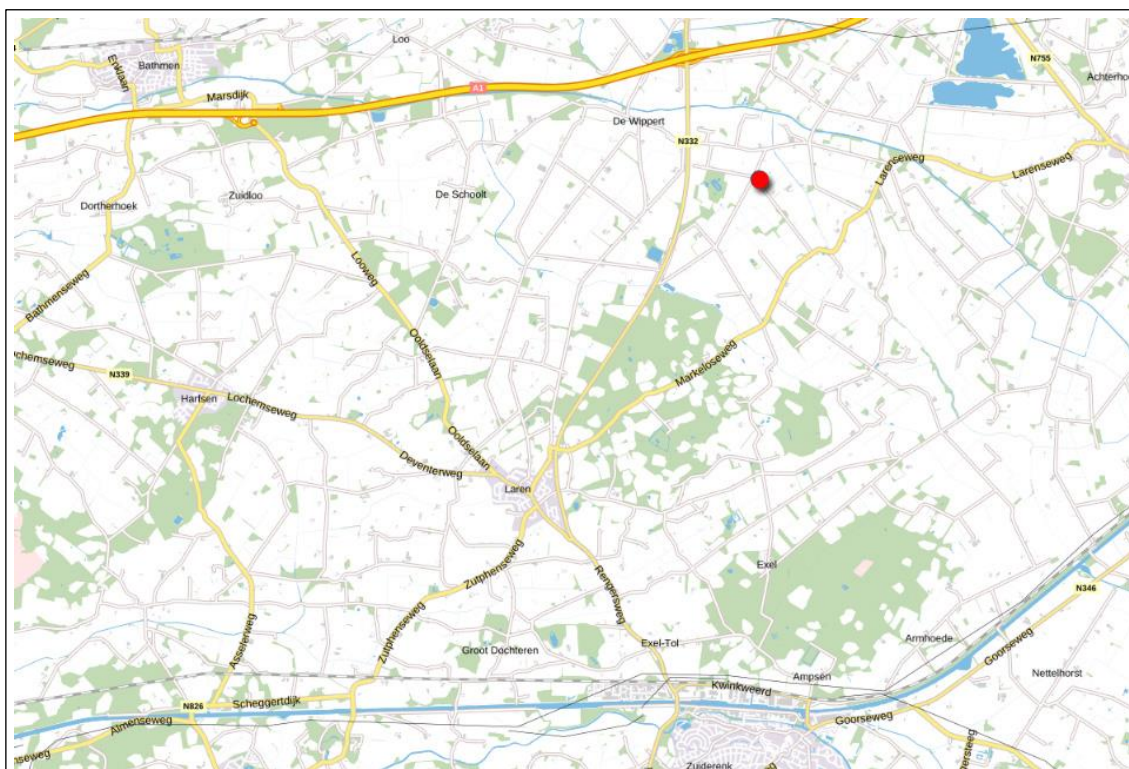
Het plangebied heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch'. De eigenaar van de gronden en opstallen, tevens initiatiefnemer, wil dit graag wijzigen om de opslag van materialen mogelijk te maken voor zijn bosbouwbedrijf. De wens is om een deel van de opstallen in slechte staat te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe werktuigenberging te bouwen. De nieuwe werktuigenberging en de bestaande kapschuur worden vervolgens gebruikt voor stalling en onderhoud van het materieel van het bedrijf. Het erf wordt daarnaast middels een landschapsplan ingepast in de omgeving.

De gewenste activiteiten passen binnen de indicatieve bedrijvenlijst voor functieverandering naar werken binnen het FAB Beleidskader. Deze activiteiten passen echter niet in de huidige agrarische bestemming en daarom dient ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan herzien te worden. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 2 maart 2021 ingestemd met dit verzoek. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Warfveendijk 14 Laren' wordt hieraan invulling gegeven.

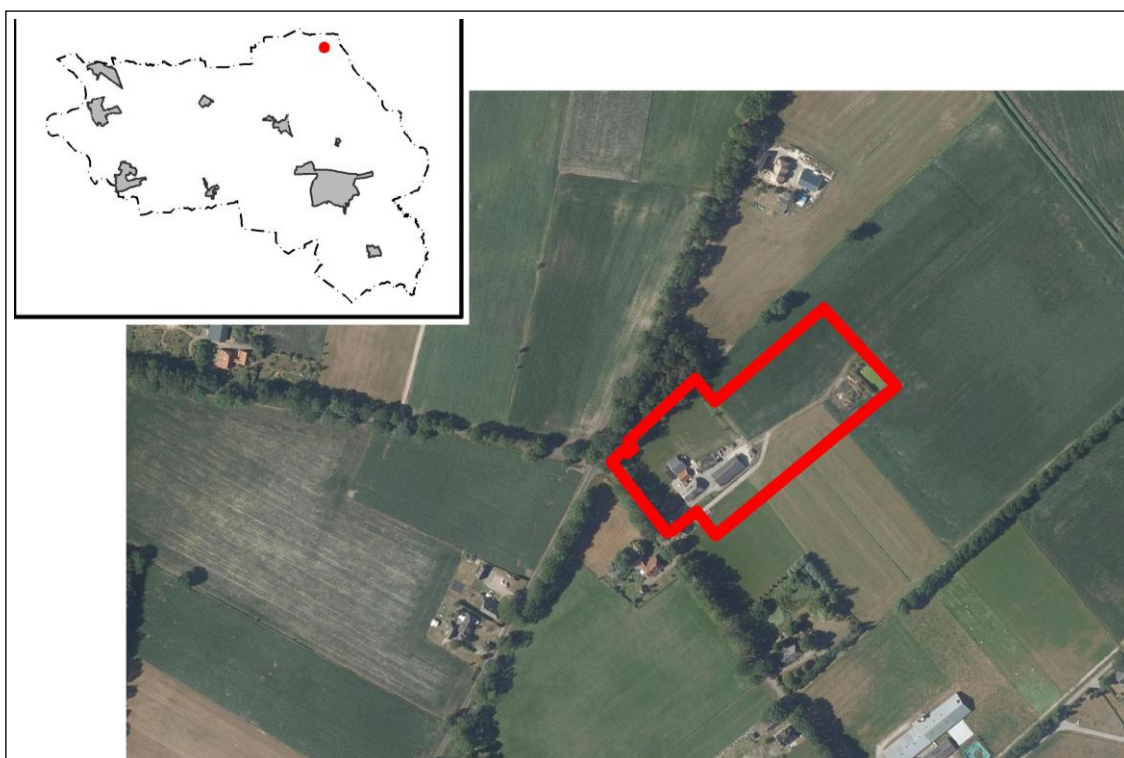
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het perceel ligt noordoostelijk van de kern Laren. Het plangebied omvat de gehele kadastrale percelen 349 en 361, en gedeeltes van de percelen 360 en 359, sectie P, te Laren. Het perceel is voornamelijk omringd met gronden met een agrarische functie. Ten noordoosten van het plangebied ligt een perceel met de bestemming 'Bos'. Ook liggen er verschillende woningen in de buurt van het plangebied. De dichtstbijzijnde woning ligt aan de Warfveendijk 9, op circa 45 meter ten zuiden van het plangebied.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1 en 2.



Figuur 1 – Globale ligging plangebied op een topografische kaart



Figuur 2 – Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

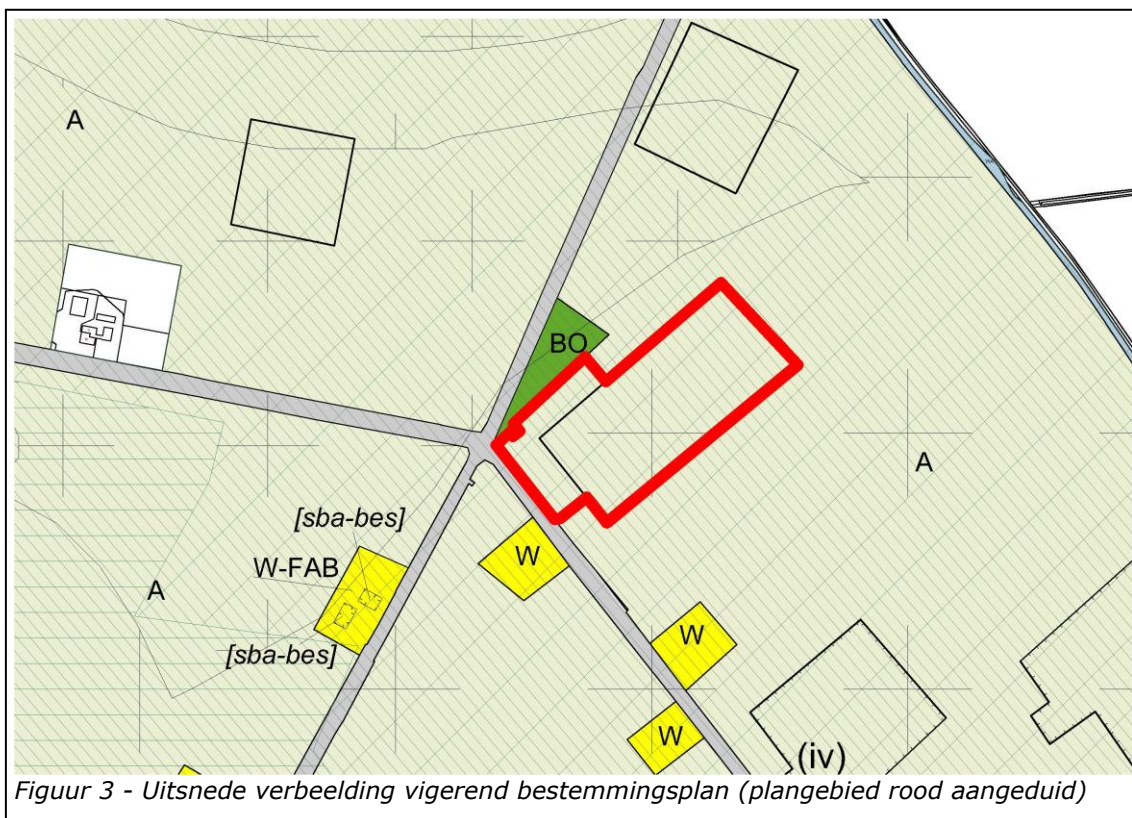
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de regels en zijn daarmee bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan. In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van het vigerende bestemmingsplan, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.

Tevens is een tweetal gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype – open broekgebieden' en 'reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied'. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype open broekgebieden' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het open broekgebied. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap. Ter plaatse van de reconstructiewetzone gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Naast het genoemde bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem' geldt voor het gehele plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld en dient ter bescherming voor mogelijke archeologische waarden in het gebied. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7' en zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een lage archeologische verwachting. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' onlangs als ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd. In dit (paraplu) bestemmingsplan is het geldende parkeerbeleid van de gemeente verwoord.



Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Het perceel heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch'. Het onderhavige bestemmingsplan moet het stallen en opslaan van materiaal dat gebruikt wordt voor bosbouw en landschapsbeheer mogelijk maken. Om deze reden zal bestemming 'Agrarisch' veranderd worden in de bestemming 'Bedrijf - FAB'.

Het huidige bestemmingsplan biedt niet zonder meer de mogelijkheid voor de beoogde opslag op het perceel en daarom dient ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Warfveendijk 14 Laren' dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna ook de beoogde ontwikkeling wordt beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader kort toegelicht.

Hoofdstuk 4 verwoordt de resultaten van diverse uitgevoerde (milieu)onderzoeken en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de planregels alsook verbeelding en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

Ten slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het perceel aan de Warfveendijk 14 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noordoosten van de kern Laren. Het perceel maakt deel uit van een landschapstype dat als een het zogenaamde open broekgebied gekarakteriseerd wordt. De omgeving kenmerkt zich door het open en vlakke landschap met een regelmatig verkavelingspatroon, sloten, rechte wegen en grote open ruimte met relatief weinig beplanting. De beplanting die wel in het landschap aanwezig is, bestaat veelal uit kleine bosclementen en houtwallen / laanbomen.



Figuur 4 - Luchtfoto bestaande situatie ter plaatse van de Warfveendijk 14 te Laren

De Warfveendijk is een lokale ontsluitingsweg voor de verschillende woningen en agrarische bedrijven die aan deze weg gelegen zijn. Zuidelijk van de Warfveendijk zijn vooral woningen te vinden en noordelijk van het plangebied bevinden zich vooral agrarische bedrijven.

De locatie aan de Warfveendijk 14 was eveneens als agrarisch bedrijf in gebruik. De agrarische activiteiten zijn echter beëindigd. Wel zijn er nog diverse gebouwen op het perceel aanwezig die refereren aan het voormalige agrarisch gebruik. Deze bestaan uit een woonboerderij, een aanbouw en vier schuren/stallen. De bestaande woning heeft een oppervlakte van ca. 188 m². De aanbouw heeft een oppervlakte van ca. 50 m². De schuren/stallen hebben een oppervlakte van ca. 695 m². Daarnaast bevinden zich in het plangebied fundamenteën van een kalverenstal (zie ook figuur 7).

De gronden tussen de gebouwen zijn voor een groot deel verhard en hoofzakelijk in gebruik als (voormalig agrarisch) erf. De overige gronden in het plangebied, alsook in de directe omgeving daarvan, zijn in gebruik als weiland.

Langs de Warfveendijk staan bomen en in 2019 is aan de oostzijde van het erf een bomenrij met Inlandse Eiken ingeplant. Op het erf is relatief veel beplanting aanwezig (bomenrij, beukenhaag, border met leilindes en singelbeplanting).

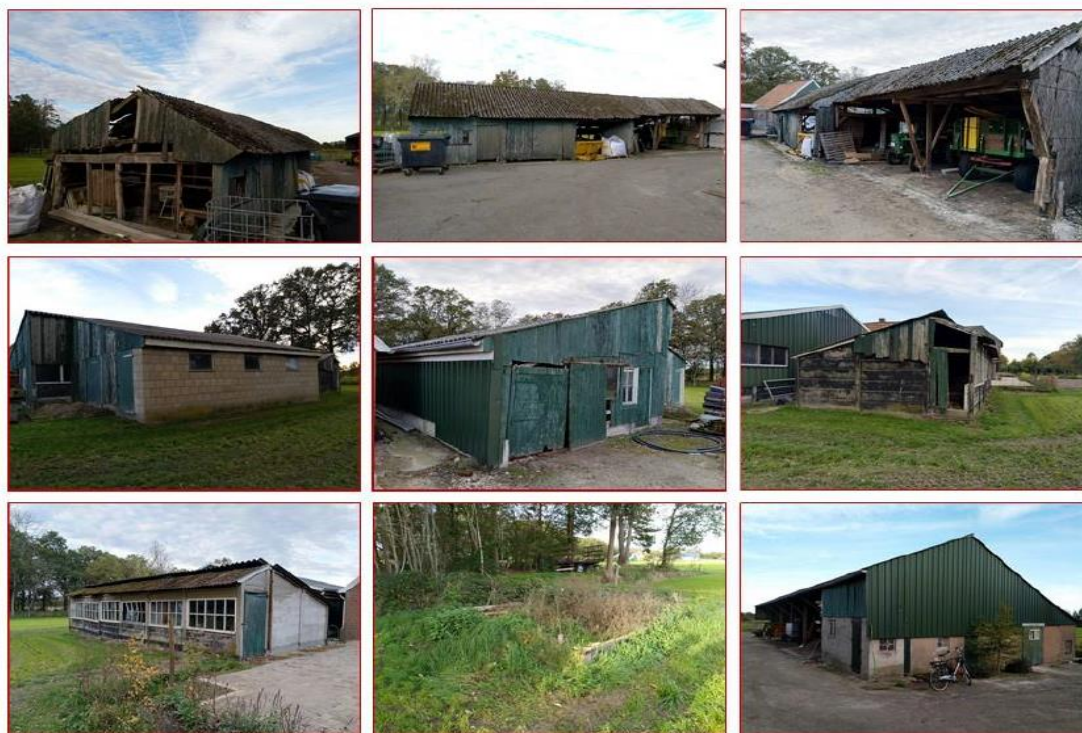
Zoals genoemd fungeert de Warfveendijk als lokale ontsluitingsweg. Het betreft een rustige weg met voornamelijk bestemmingsverkeer. De Warfveendijk komt in zuidoostelijke richting uit op de Markeloseweg. In westelijke richting, loopt de Warfveendijk dood in een weiland. In noordwestelijke richting staat de Warfveendijk, via de Rooiwinkelweg en de Buisweerdweg, in verbinding met de N332.

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Warfveendijk doormiddel van een verharde inrit ten zuidoosten van de boerderij. Ook is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het 'eigen' perceel.

De volgende figuren geven een impressie van het plangebied.



Figuur 5 - Zicht op het plangebied, gezien vanaf de Warfveendijk (bron: Google Streetview)



Figuur 6 - Foto's bestaande stallen (bron: Marb Consultancy BV, Goor)

2.2 NIEUWE SITUATIE

2.2.1 Het initiatief

De boerderij aan de Warfveendijk 14 te Laren is onlangs opgeknapt door de initiatiefnemer. Hierdoor is de boerderij aangepast en geschikt gemaakt om te wonen. De initiatiefnemer is ook eigenaar van een bosbouwbedrijf en wil een deel van de voormalige agrarische schuren slopen, en nog een nieuw te bouwen schuur gaan gebruiken voor zijn bedrijf.

De gemeente Lochem ziet in functieveranderingen van agrarisch naar werken goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe economische dragers op vrijgekomen erven, in combinatie met het versterken van de landschappelijke kwaliteit. Landschappelijke inpassing speelt bij hergebruik en nieuwbouw een grote rol. Op welke wijze landschappelijke inpassing plaatsvindt, is afhankelijk van de karakteristiek en de beeldkwaliteit van het gebied. In dit kader is er specifiek voor het perceel Warfveendijk 14 een landschap- en erfinrichtingsplan¹ opgesteld dat in dit hoofdstuk verder wordt besproken.

2.2.2 Bebouwing en gebruik

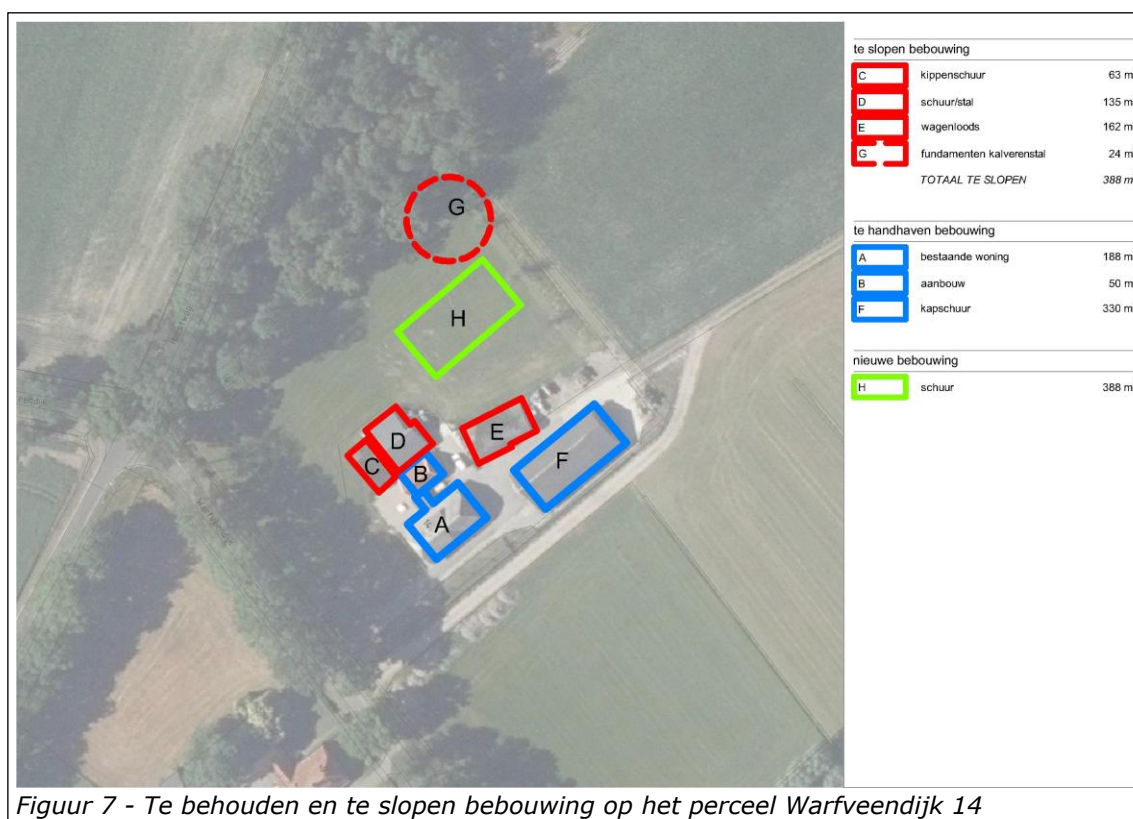
Zoals eerder vermeld, zijn er momenteel 6 gebouwen op het perceel aanwezig, alsook fundamenteën van een kalverenstal. In totaal worden drie gebouwen (stal / schuur loads) gesloopt. Ook de fundamenteën van de kalverenstal in het noorden

¹ Eeckhof B.V., Landschap- en erfinrichtingsplan Warfveendijk 14 Laren, 6 februari 2020

van het perceel worden verwijderd. Daarmee wordt in totaal 388 m² aan gebouwen gesloopt (zie figuur 7).

De woning (met aanbouw), alsook de kapschuur, blijven behouden. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel wordt één nieuwe schuur/ werktuigenberging gerealiseerd. Deze heeft een vloeroppervlak 388 m², waarmee de totale oppervlakte aan bebouwing op het perceel gelijk blijft.

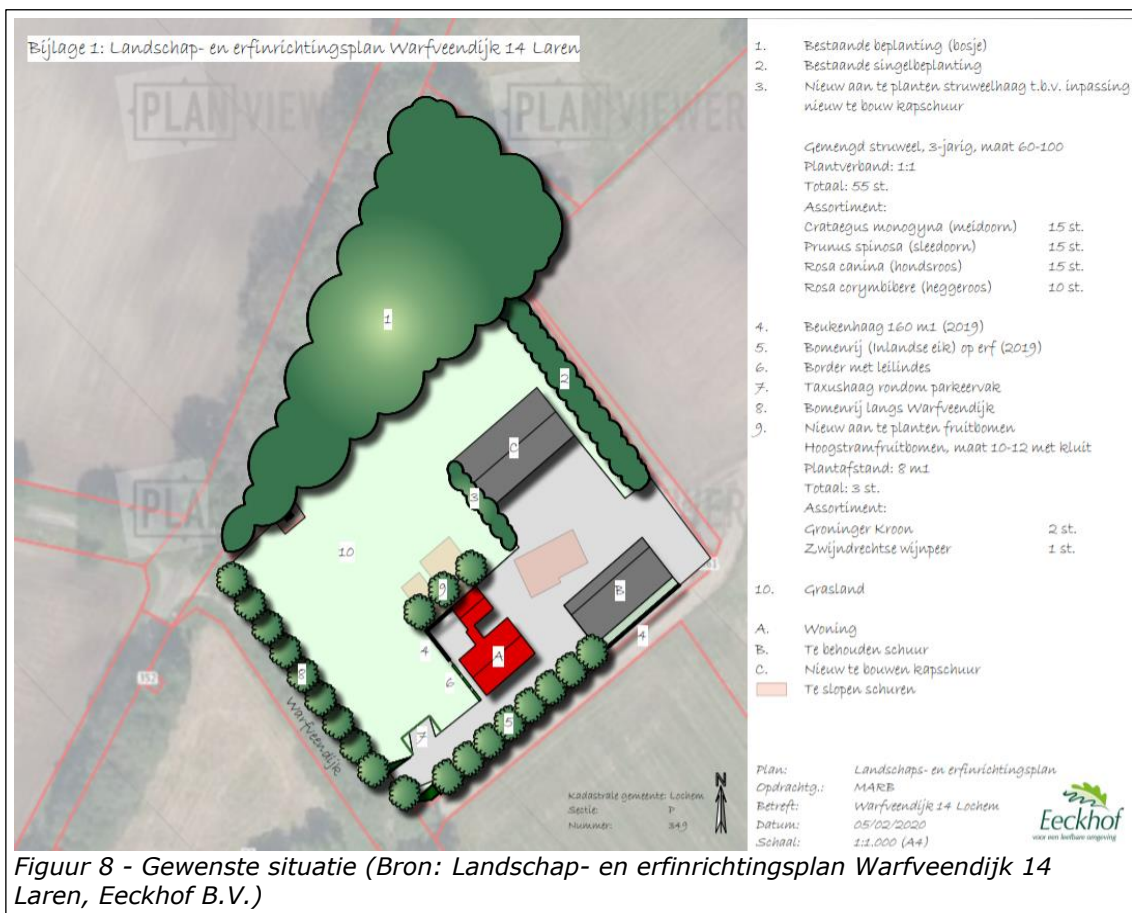
Ook in de nieuwe situatie zal in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien op het eigen terrein. De nieuwe functie zal naar verwachting niet leiden tot een grootschalige toename van verkeer. Het verkeer zal zonder problemen over de bestaande Warfveendijk afgewikkeld kunnen worden.



Figuur 7 - Te behouden en te slopen bebouwing op het perceel Warfveendijk 14

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Bij de herinrichting van het perceel zal het geheel landschappelijk worden ingepast. Zoals reeds aangegeven is hiervoor een landschap- en erfinrichtingsplan (Eeckhof B.V., 2020). In figuur 8 is dit in beeld gebracht.



Deze inpassing is als volgt te omschrijven.

Aan de noordwestkant van het perceel bevindt zich een struweelbosje. Dit bosje bestaat grotendeels uit berken (*Betula pendula*) en eiken (*Quercus robur*) met struweelbeplanting. De struweelbeplanting bestaat grotendeels uit meidoorn, gelderse roos, vuilboom, inlandse vogelkers en vlier.

Op de perceelsgrens aan de noordoost kant is reeds een singelbeplanting gerealiseerd. Deze beplanting bestaat uit meidoorn (*Crataegus monogyna*), sleedoorn (*Prunus spinosa*) en hondsroos (*Rosa canina*).

Aan de westzijde van de nieuwe kapschuur wordt een struweelhaag aangeplant. De aan te planten hoogte van de haag ligt tussen de 60 en 100 cm en kan doorgroeien tot een hoogte van 3 á 4 meter. Door deze haag wordt de kapschuur aan het zicht onttrokken. De struweelhaag is goed toepasbaar in het landelijk gebied en kenmerkend voor erven in het Broeklanden landschap. De haag sluit ook aan bij de gewenste rechtlijnigheid van dit landschapstype.

Aan de voorzijde van het erf ligt een klein gedeelte erfverharding. De erfverharding aan deze voorzijde van het erf wordt omsloten door een beukenhaag (*Carpinus betulus*). Deze beukenhaag vormt de scheiding tussen erf en het omliggende grasland. Tevens is er op de erfsgrens aan de noordoostkant een beukenhaag geplant als erfscheiding. Aan de zuidoost kant van het erf is vanaf het oprit tot de bestaande schuur, als erfscheiding een, bomenrij bestaande uit inlandse eiken (*Quercus robur*) geplant. Deze bomenrij bestaat uit 8 nieuwe geplante eiken (2019). Aan de voorzijde van de woning, parallel aan de voorgevel is een border gesitueerd met vaste planten en een 3-tal leilindes (*Tilia europea*). Het parkeervak behorende

bij het erf aan de Warfveendijk nr. 14 is groen ingepast door de aanplant van een taxushaag (*Taxus baccata*) rondom het betreffende parkeervak. Langs de Warfveendijk staat een bomenrij die voornamelijk bestaat uit inlandse eiken (*Quercus Robur*) met her en der een berk (*Betula pendula*).

Rondom de woning is al veel beplanting aanwezig. Zo zijn in 2019 nog een bomenrij (inlandse Eik) en een beukenhaag aangeplant. In het landschap- en erfinrichtingsplan is opgenomen dat naast de bestaande woning drie fruitbomen worden aangeplant. Hoogstamboomgaarden horen bij het landschap en hiermee wordt ingezet op de versterking van de reeds aanwezige erfbeplanting. Hoogstamfruitbomen leveren een bijdrage aan de ruimtelijke afwisseling, waardoor ze een duidelijke landschappelijke waarde hebben.

2.3 VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied zal deels veranderen van bestemming.

De bestemming 'Bedrijf-FAB' komt in de plaats van een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch' en ligt over een gedeelte van het perceel dat als erf in gebruik is en na de beoogde herinrichting behorend bij het bosbouwbedrijf in gebruik zal worden genomen. Daarmee worden de beoogde functies op het perceel Warfveendijk 14 planologisch mogelijk gemaakt. Het deel van het voormalig agrarisch bouwvlak dat niet voor het bosbouwbedrijf wordt gebruikt, behoudt de bestemming 'Agrarisch'.

Binnen de bestemming 'Bedrijf – FAB' is een bedrijfswoning toegestaan. Deze is met een gelijknamige aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven. Ook is met een bouwaanduiding op de verbeelding aangegeven waar de bedrijfsgebouwen als onderdeel van het bosbouwbedrijf (i.c. de te behouden schuur en de nieuw te bouwen schuur) zijn toegestaan. In de regels is daarbij aangegeven dat de gezamenlijke oppervlakte van deze bedrijfsgebouwen niet meer dan 720 m² mag bedragen.

Om te borgen dat de sloop van de bestaande gebouwen én de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen de bestemming 'Bedrijf – FAB' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat het gebruik van de gebouwen ten behoeve van het bosbouwbedrijf uitsluitend is toegestaan, indien binnen 12 maanden na gereedmelding van de nieuwe schuur, de sloop van genoemde gebouwen ook daadwerkelijk zijn gesloopt én ook de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Bij het niet voldoen aan deze voorwaarden kan handhavend worden opgetreden.

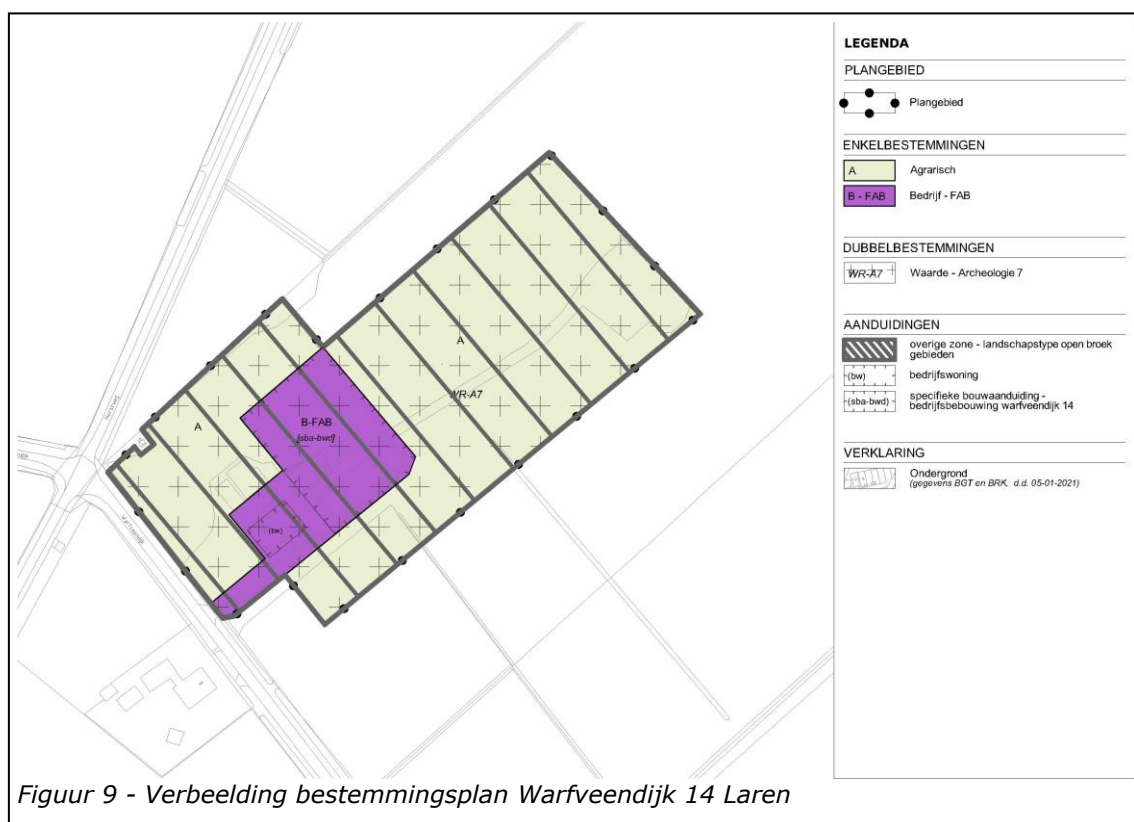
Verder is binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 7' van toepassing. Deze is één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting).

Voor het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding 'landschapstype open broekgebieden' opgenomen, afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De overige geldende gebiedsaanduiding uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', de 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied', is *niet* in het voorliggende bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding vooral betrekking heeft op regelingen bij agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat er geen agrarisch bouwvlak in het plangebied

meer voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen', zijn de bepalingen en regels uit het parapluplan één-op-één overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Deze zijn niet opgenomen op de verbeelding.

In onderstaande figuur is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

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

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.1.2.

Relatie met het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan conflicteert niet met de nationale belangen, zoals benoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

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

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet.

De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

De provincie legt in deze visie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Om dit te bereiken worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. Bereikbaarheid: Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. Vestigingsklimaat: Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.

7. Woon- en leefomgeving: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. Specifiek voor het plangebied wordt immers uitsluitend een functiewijziging mogelijk gemaakt, waarbij stallen worden gesloopt en één stal wordt herbouwd.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 ook het 'Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld. Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2018). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel 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

Zoals reeds genoemd maakt dit bestemmingsplan slechts een functiewijziging mogelijk met vervangende nieuwbouw op het perceel. Daarmee zijn er geen specifieke (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie voor de kernen opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft.

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

De 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.

Hoewel voor het plangebied geen specifieke ruimtelijke opgaven gelden, past het voorliggende initiatief wel binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie. Een van de belangrijkste onderwerpen van het ruimtelijke beleid van de gemeente Lochem is immers ruimte geven aan economische dragers van het platteland. In toenemende mate is kleinschalige bedrijvigheid een wezenlijk onderdeel van de plattelandseconomie. Het omzetten van een agrarische functie naar een bedrijfsfunctie, gelieerd aan het agrarisch gebied, past uitstekend binnen dit kader.

3.3.2 Bestemmingsplan buitengebied Lochem

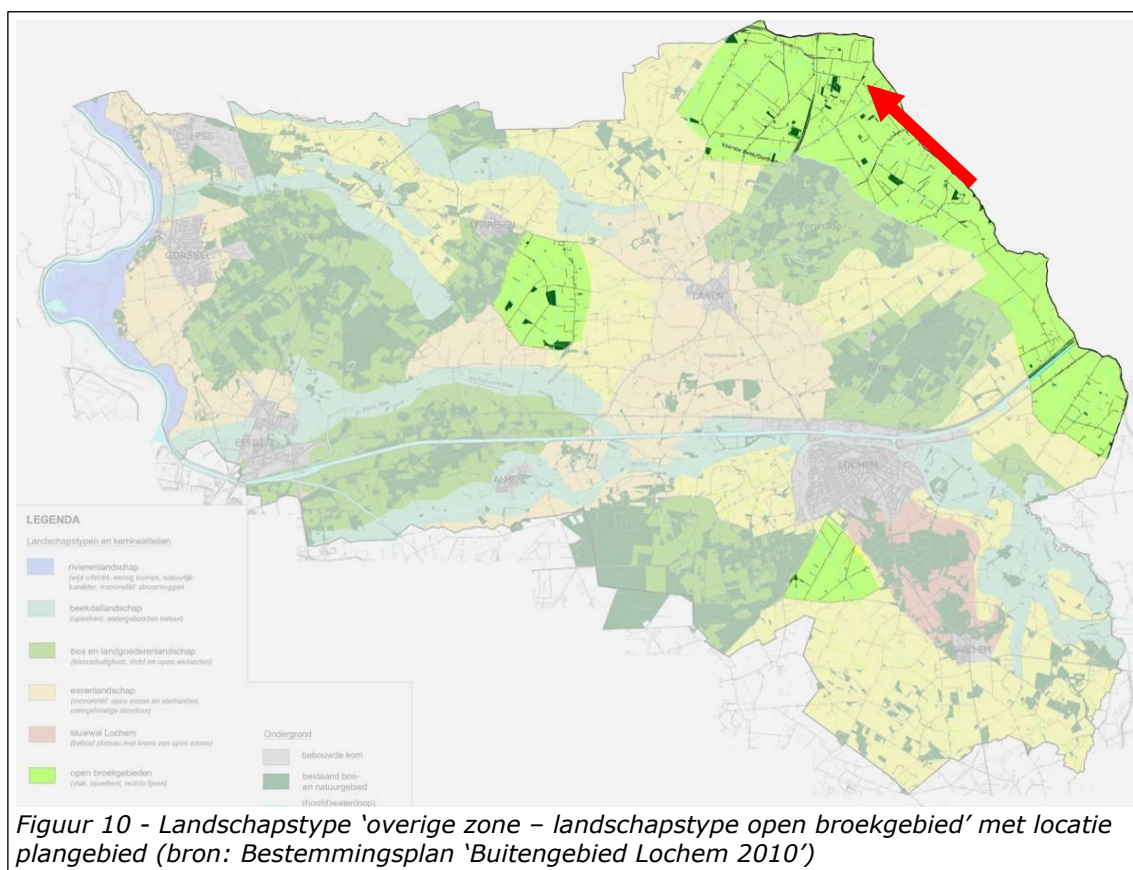
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

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

In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

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



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Vlak en open	Openheid behouden
	Rechte wegenstructuur met (deels) beplanting	Wegbeplanting
	Grote, rechte percelen met sloten	Rechte lijnen
	Weinig beplanting	Natte natuur ontwikkelen, grofmazig met riet, els, wilg
	Bomen: els, wilg, vuilboom, Gelderse roos, vlier, vogelkers	Weidevogels beschermen
Bebouwing	Bebouwing uit jaren '30 en later	Materialen: afgestemd op omgeving
	Bebouwing met voorkant naar wegzijde	Maximaal 1 – 2 bouwlagen
	Bebouwing langs wegen gelegen	Sobere uitstraling
	Hallehuizen	
	Diverse bouwvormen vanaf begin 20e eeuw	
Erfbeplanting	Bomen: populier, wilg, berk, els, es	Hagen en windsingels versterken
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	Kleine boomgaarden behouden

	Windsingels op zuid-west zijde	
	Boomgaard klein	

Tabel 1 – Kenmerken van het landschapstype 'open broekgebieden' (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

Relatie tot het plangebied

De voorgenomen herbestemming van het plangebied en de bouw van een nieuwe schuur, ter vervanging van te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, op het perceel Warfveendijk 14 past binnen het landschapsbeleid. De totale oppervlakte aan bebouwing binnen het plangebied neemt immers niet toe, waarmee de kernkwaliteiten van het open broekgebied ook niet worden aangetast. Bovendien is er specifiek voor het perceel een landschaps- en erfinrichtingsplan opgesteld, dat rekening houdt en met de ligging in het landschap.

3.3.3 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

Het beleidskader functieverandering (december 2015) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en de zorg voor het landschap centraal staan.

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

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

De gemeente ziet in functieverandering naar werken goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe economische dragers op vrijkomende erven, in combinatie met het versterken van de landschappelijke kwaliteit. De regeling is hoofdzakelijk toepasbaar voor initiatieven waar de regelingen 'Beroep en kleinschalige bedrijvigheid aan huis' of 'Kleinschalige nevenactiviteiten' zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' niet toepasbaar zijn.

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor werken gelden de volgende voorwaarden:

1. De algemene voorwaarden in hoofdstuk 2 uit het beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem.
2. Bij werken geldt géén ondergrens voor de hoeveelheid vrijkomende bebouwing.

3. Hergebruik van vrijkomende gebouwen voor werken is toegestaan tot 750 m² per locatie. De niet her te gebruiken bebouwing dient te worden gesloopt.
4. Vervangende nieuwbouw is mogelijk mits;
 - a. nieuwbouw noodzakelijk is om bedrijfstechnische en bedrijfseconomische redenen, of;
 - b. nieuwbouw beter is voor de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van bestaande verpauperde bebouwing.
5. 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. 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.
6. In het Gelders Natuurnetwerk (GN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) staat functieverandering naar gebiedsgebonden werkfuncties voorop (bijvoorbeeld natuurbeheer en extensieve recreatie).

Relatie met plangebied

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging van het voormalige agrarisch bouwperceel Warfveendijk 14 te Laren, past binnen de hierboven gestelde kaders. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt na de functiewijziging 720 m², dus minder dan de maximaal toegestane 750 m².

De herbestemming van het perceel sluit aan bij het doel van het functieveranderingsbeleid om de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied te behouden en te verbeteren. Het terrein zal landschappelijk worden heringericht, gebaseerd op een landschaps- en erfinrichtingsplan dat specifiek voor het betreffende perceel is opgesteld (zie hiervoor ook paragraaf 2.2). Het hergebruik van de bestaande bebouwing en de renovatie van gebouwen leidt bovendien tot duurzaam ruimtegebruik.

Bosbouwbedrijven vallen in de regel onder bedrijfscategorie 3.1 van de VNG-lijst 'Bedrijven en Milieuzonering'. De activiteiten die in het plangebied plaats zullen vinden zijn echter vergelijkbaar met bedrijvigheid binnen categorie 1 en 2 uit de VNG-lijst. Het gaat voornamelijk om stalling en opslag van materieel als onderdeel van het bosbouw- en landschapsbeheerbedrijf en voor klein onderhoud. Alles gebeurt in pandig. Er vinden op de locatie geen bosbouw- of landschapsbeheeractiviteiten plaats, omdat het bedrijf altijd op locatie bij derden werkt. De activiteiten die in het plangebied plaats zullen vinden zijn goed te vergelijken met 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' uit de VNG-lijst en worden gecategoriseerd als bedrijfsactiviteiten uit categorie 2. Met andere woorden, omdat het plangebied juist gebruikt wordt als opslagplaats van materialen, vervoersmiddelen en gereedschappen en deze goederen vanaf het plangebied vervoerd worden naar locaties waar de activiteiten plaatsvinden die toebehoren aan een bosbouwbedrijf, vallen de beoogde bedrijfsactiviteiten op het perceel Warfveendijk 14 onder maximaal bedrijfscategorie 2. Dit aspect wordt ondersteund door het uitgevoerde akoestisch onderzoek, waarop in hoofdstuk 4.3 verder wordt ingegaan.

4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.2 GELUID

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe 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 een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

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 geluidszone 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 geluidszones 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

Tabel 2 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting 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.

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het plangebied is gesitueerd in de geluidszone van de Warfveendijk. Deze weg heeft ter hoogte van het plangebied een snelheidslimiet van 60 km/uur en heeft op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een geluidszone van 250 meter. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch-juridisch kader om op de locatie van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Warfveendijk 14 te Laren een bosbouwbedrijf mogelijk te maken. Een bosbouwbedrijf wordt op grond van de Wgh niet als geluidgevoelig object aangemerkt. Wel wordt de voormalige en te behouden woonboerderij als (bedrijfs)woning gebruikt. Omdat de ligging van deze woning ten opzichte van de Warfveendijk niet wijzigt, is een akoestische toetsing aan de geluidswaarden uit de Wgh derhalve niet nodig.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide

(dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een functiewijziging van de bestaande gebouwen op het perceel, waarbij slechts sprake is van relatief kleinschalige vervangende nieuwbouw. Het plan draagt daardoor niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden. Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief, er kan gemotiveerd van worden afgeweken. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een 'rustig buitengebied'.

Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande tabel.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m

3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 3 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch-juridisch kader om op de locatie van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Warfveendijk 14 te Laren een bosbouwbedrijf mogelijk te maken. Van belang daarbij te vermelden is dat het gaat om een terrein met gebouwen waarin onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd en voertuigen/materieel wordt gestald, ten behoeve van het bosbouwbedrijf. Op de locatie Warfveendijk 14 zullen dus geen bosbouw- en of landschapsbeheeractiviteiten worden uitgevoerd. Deze vinden elders, op locatie bij derden, plaats.

Een bosbouwbedrijf valt onder milieucategorie 3.1 van de VNG-lijst. Hier hoort een richtafstand van 50 meter in het buitengebied bij. Het maatgevende aspect hiervoor is het onderdeel geluid. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat de VNG-brochure geen onderscheid maakt tussen de hierboven genoemde activiteiten (enerzijds opslag en anderzijds de werkzaamheden), zodat voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat uitgegaan wordt van een richtafstand van 50 meter.

De dichtstbijzijnde woning in relatie tot het plangebied ligt aan de Warfveendijk 9. De afstand vanaf het bedrijfsperceel Warfveendijk 14 tot aan de gevel van de bestaande woning op het perceel Warfveendijk 9 bedraagt 24 meter, en daarmee binnen de genoemde richtafstand.

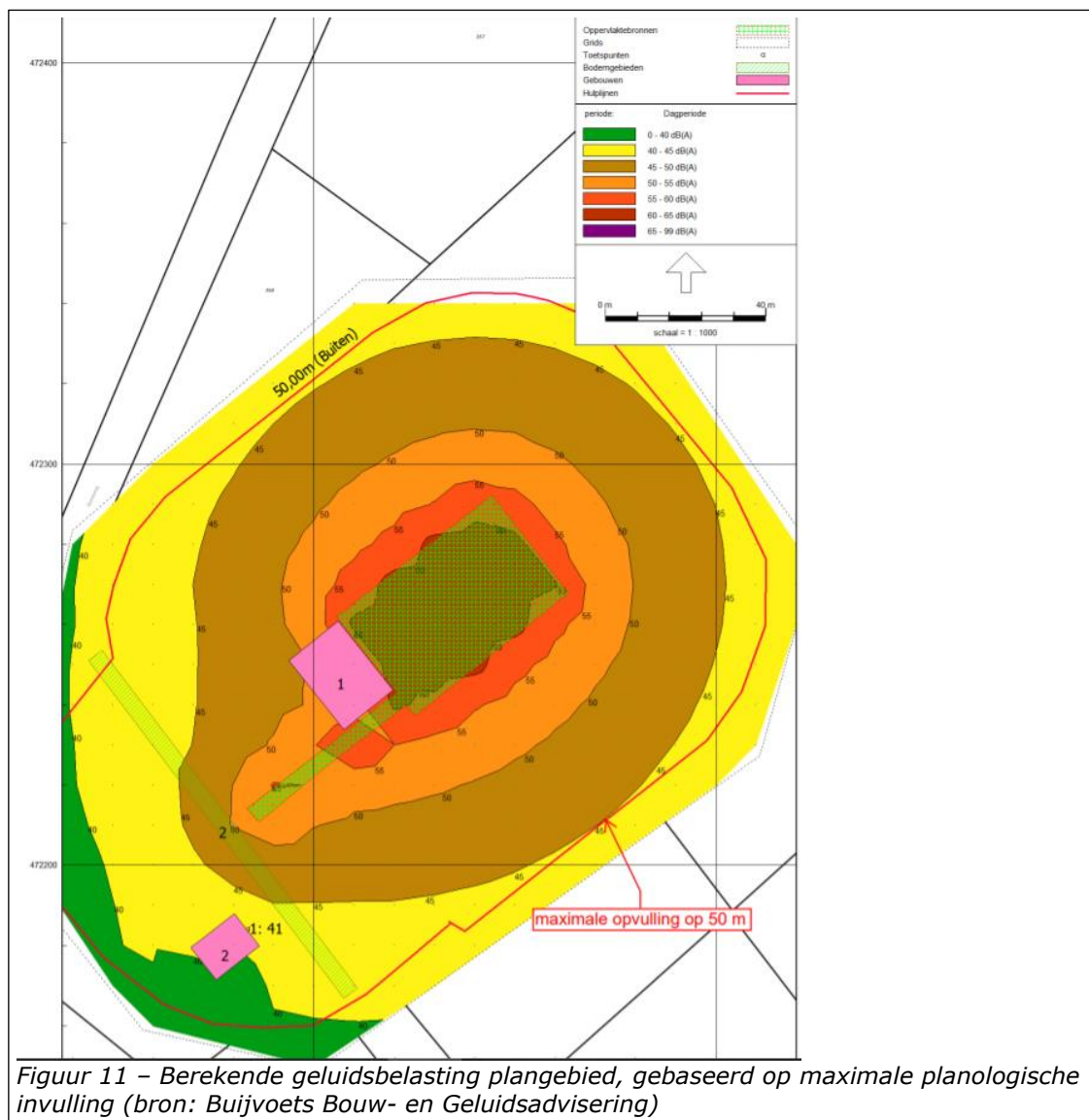
Om te beoordelen of met het voorliggende plan voldaan kan worden aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. Het rapport is integraal als bijlage 1 bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten akoestisch onderzoek

Er is een rekenmodel opgesteld volgens de 'Handleiding meten en rekenen Industrielawaai', waarmee de geluidbelasting is berekend. Daarbij is uitgegaan van de maximale planologische invulling, een zogenaamd "worst case" scenario. De geluidsbelasting is berekend met behulp van een oppervlaktebron die gelijkmatig is verdeeld over het bedrijfsterrein met inrit, en een verhard terrein zonder gebouwen, waarbij op 50 m de richtwaarde van 45 dBA wordt berekend. De

² Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing, Akoestisch onderzoek Warfveendijk 14 Laren, 22 mei 2020

geluidbelasting op 1.5 m (de bronhoogte) bij de woning aan de Warfveendijk 9 is dan 41 dBA en ligt ruim onder de richtwaarde van 45 dBA. Dit is gevisualiseerd in bijgaande figuur 11.



In de feitelijke situatie gaat het binnen het plangebied om een terrein met gebouwen waarin onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd en voertuigen/materieel wordt gestald. Dagelijks rijden enkele voertuigen over de eigen weg. Door de grote afstand tot aan het terrein, de afscherming door gebouwen en de geluidisolatie van gebouwen is de geluidbelasting ten gevolge van activiteiten op het terrein verwaarloosbaar en zal bij de woning Warfveendijk 9 ruim onder de berekende waarde bij een maximale planologische invulling liggen. Ook zijn de piekgeluiden als gevolg van het rijden van een zwaar voertuig over de eigen weg berekend. Op een kortste afstand van ca. 31 m tot aan het midden van de voorgevel van de Warfveendijk 9 bedraagt deze 68 dBA. Dit is lager dan de maximale grenswaarde van 70 dBA uit de 'Handreiking industrielaawaai en

vergunningverlening' en de norm van Activiteitenbesluit. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat met de bestaande agrarische bestemming ook zware landbouwvoertuigen reden, welke hoge piekgeluiden veroorzaakten, wat was vergund.

Het indirecte lawaai t.o.v. de bestaande situatie met de agrarische bestemming zal niet toenemen. Het gaat om enkele bewegingen per dag: 's morgens wegrijden naar een locatie en tegen de avond terugkomen.

Het rijden van een zwaar voertuig over de eigen weg zal op een kortste afstand van ca 28 m tot aan de woning aan de Warfveendijk 9 een piekgeluid veroorzaken van ca 70 dBA, gelijk aan de maximale grenswaarde in de dagperiode. Met de bestaande bestemming reden ook zware landbouwvoertuigen van en naar het plangebied die hoge piekgeluiden veroorzaakten, wat was vergund. Het indirecte lawaai t.o.v. de bestaande situatie met de agrarische bestemming zal niet toenemen. Het gaat om enkel bewegingen per dag namelijk, 's morgens wegrijden naar een locatie en tegen de avond terugkomen.

In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat met een bosbouwbedrijf binnen het plangebied sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de maatgevende woning op het perceel Warfveendijk 9.

Activiteiten die toebehoren aan een bosbouwbedrijf, zoals het versnipperen van hout of het gebruiken van een motorzaag, zullen niet plaatsvinden in het plangebied. Het is mogelijk dat er incidenteel een gereedschap getest wordt in het plangebied. Dit behoort echter niet tot de representatieve bedrijfssituatie. Het bedrijf werkt altijd op locatie. Aan de Warfveendijk 14 wordt het materieel gestald en in pandig onderhouden.

4.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de bestemmingswijziging op het perceel Warfveendijk 14 te Laren.

4.5 GEUR

4.5.1 Beleid en regelgeving

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 milieubeheer. 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.

		Concentratie- gebied	Niet-concentratie- gebied	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 4 - 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.

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Bedrijfswoningen worden op basis van vaste jurisprudentie aangemerkt als geurgevoelig objecten. Omdat het plangebied buiten de bebouwde kom is gelegen en ter plaatse sprake is van een concentratiegebied, betekent dit dat de afstand van diervverblijven met dieren zonder geuremissiefactor minimaal 50 meter dient te bedragen en de geurbelasting van dieren met een geuremissiefactor maximaal 14 ouE/m³ mag bedragen.

Op een afstand van circa 380 meter is het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf gevestigd, gelegen aan de Warfveendijk 4. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is de locatie aangeduid als een 'intensieve veehouderij'. Binnen het plangebied aan de Warfveendijk 14 worden echter geen nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd of mogelijk gemaakt. De bestaande en (te behouden) voormalige woonboerderij wordt in de nieuwe situatie als bedrijfswoning gebruikt. Dit gegeven, en het feit dat het plangebied op grote afstand van het veehouderijbedrijf ligt, zijn er geen problemen vanuit het aspect geur op het onderhavige plan.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Algemeen

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

Wettelijk kader

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

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

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

Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaires alsof 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.

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Hieruit blijkt dat het perceel aan de Warfveendijk

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. Tevens ligt er in de nabijheid van de locatie geen buisleiding of hoogspanningsleiding.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 BODEM

4.7.1 Algemeen

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde 'spoed- of risicolocaties').

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het plangebied is jarenlang in gebruik geweest als agrarisch bouwperceel, inclusief een bedrijfswoning. Er zijn geen bodemonderzoeken bekend die betrekking hebben op het plangebied, of de directie omgeving daarvan. Wel is bekend dat er geen ondergrondse tank voor dieselolie aanwezig is (of is geweest). Verder zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens van bodemverontreiniging bekend, alleen geeft de provinciale atlas een grote kans op asbest (dat geldt voor vrijwel alle agrarische percelen in het buitengebied).

Op grond van bovenstaande zijn er geen redenen om te veronderstellen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 WATER

4.8.1 Algemeen

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.

4.8.2 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een functiewijziging beoogd waarbij er opslag ten behoeve van een bosbouwbedrijf mogelijk wordt gemaakt. Het perceel Warfveendijk 14 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.

Als onderdeel van het plan zullen 3 gebouwen binnen het plangebied worden gesloopt. Ook de fundamenteën van een voormalige kalverenstal in het noorden van het perceel worden verwijderd. Daarmee wordt in totaal 388 m² aan gebouwen gesloopt. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel wordt één nieuwe schuur/ werktuigenberging gerealiseerd. Deze heeft een vloeroppervlak 388 m², waarmee de totale oppervlakte aan bebouwing op het perceel gelijk blijft.

De gronden tussen de gebouwen op het terrein worden verhard. Het betreft in dit kader een beperkte uitbreiding van de bestaande oppervlakte verharding.

Momenteel is nog niet bekend om hoeveel vierkante meters het precies gaat.

Duidelijk is wel dat dit ruim onder de 500 m² blijft.

De hoeveelheid afvalwater zal niet noemenswaardig toenemen. Op het perceel en directe omgeving is ook geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden. Het plangebied en de directe omgeving liggen in een gebied dat blijkens de landelijke bodemkaart getypeerd wordt als 'Veldpodzolgronden', met leemarm en zwak lemig fijn zand, met grondwatertrap VII. Dit betekent dat er voldoende mogelijkheden zijn voor de infiltratie hemelwater.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m³/uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Nee Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m²? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m²? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Ja Nee	2 1 1 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? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Grondwater-kwaliteit	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? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 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.

Tabel 4 – Watertoetstabel

4.8.3 Conclusie

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

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Algemeen

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

4.9.2 Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming 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.

4.9.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.9.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn op de natuur van de voorgenomen planontwikkeling op het perceel Warfveendijk 14 te Laren, is door adviesbureau Otte Groenadvies een natuurtoets in de vorm van een quickscan³ uitgevoerd, waarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en naar soortenbescherming, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 9 december 2020 plaatsgevonden.

De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten van de Quickscan flora en fauna is integraal als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven

Resultaten Quickscan flora en fauna

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied.

In de omgeving van de planlocatie liggen twee Natura-2000 gebieden, namelijk;

- Borkeld, gebiedsnummer 44, op circa 5 kilometer ten noordoosten van de planlocatie;
- Sallandse Heuvelrug, gebiedsnummer 42, op circa 7 kilometer ten noorden van de planlocatie.

Negatieve effecten op het Natura 2000-gebied ten gevolge van het plan worden niet verwacht. Alleen voor het onderdeel stikstof dient nagegaan te worden of de beoogde ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op Natura 2000-gebieden. Verderop in deze paragraaf wordt daar nader op ingegaan.

GNN en GO

De GNN ligt op circa 0,5 kilometer ten westen en de GO ligt op circa 1,7 ten zuiden van de planlocatie. De ingrepen vinden plaats buiten deze provinciaal beschermde gebieden en hebben geen effect op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen. Nader onderzoek naar externe effecten is niet nodig.

Weidevogelgebied

Met betrekking tot het weidevogelgebied en beschermde landschapselementen geldt dat de planlocatie niet ligt binnen het beschermde gebied. Negatieve effecten zijn niet te verwachten naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling.

Soortenbescherming

Flora

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Recente waarnemingen van beschermde plantensoorten ontbreken eveneens. In combinatie met de voedselrijke omstandigheden in de omgeving en het ontbreken van zeer specifieke biotopen waar beschermde planten worden aangetroffen, is aanwezigheid van beschermde vaatplanten uit te sluiten. Nader onderzoek naar vaatplanten is niet nodig. Daarnaast zijn negatieve effecten op de aanwezige bomen uitgesloten.

Zoogdieren, o.a. kleine marterachtigen

Tijdens het veldbezoek zijn er geen sporen als ontlasting en kadavers van de steenmarter aangetroffen. Mogelijk gebruik deze soort het plangebied om te

³ Otte Groenadvies, Quickscan flora-en fauna Warfveendijk 14 te Laren, 22 december 2020.

foerageren. Daarnaast staan er op de planlocatie opstallen die in potentie geschikt zijn voor de steenmarter, hierdoor is de te slopen stal geen essentieel onderdeel van de leefomgeving van de steenmarter. Het kleine bosperceel aan de noordwestzijde van de planlocatie is in potentie geschikt voor de kleine marterachtigen. Tijdens de ruimtelijke ontwikkeling blijft het bos geheel ongeroerd waardoor negatieve effecten op deze soorten zijn uitgesloten.

Vleermuizen

Op basis van het veldbezoek is de inschatting dat de vleermuizen geen gebruik maken van de voormalige, te slopen stal. Wel wordt boven het plangebied mogelijk gevoerageerd door vleermuizen. Hier is echter geen sprake van een foerageergebied dat van essentieel belang is voor vleermuizen. In de directe omgeving zijn vele vergelijkbare en meer geschikte locaties aanwezig. Daarnaast blijft tijdens- en na de ruimtelijke ontwikkeling het plangebied geschikt als foerageergebied. Het plangebied vormt geen schakel als vlieg- en mitigatieroute. Nader onderzoek en/of ontheffing aanvragen is niet nodig. Wel dient met de nieuwe inrichting van het terrein rekening gehouden te worden met kunstmatige lichtbronnen om lichtverstoring te voorkomen.

Vogels

De ruimtelijke ontwikkeling zal niet leiden tot verstoring, aantasting of vernieling van jaarrond beschermde rust- of voorplantingsplaatsen van vogels. Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wnb een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Globaal gaat het om de periode van 15 maart tot 15 juli.

Overige soorten

Het voorkomen van beschermde soorten uit overige soortgroepen (amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden) is op voorhand uitgesloten wegens het ontbreken van geschikt leefgebied en doordat de locatie buiten het bekende verspreidingsgebied valt. Negatieve effecten op beschermde soorten uit overige soortgroepen zijn derhalve op voorhand uit te sluiten. Een ontheffing of nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Algehele conclusie voor het onderdeel soortbescherming is dat effecten op beschermde soorten en soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt, zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen.

Stikstofdepositie

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) over het Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS) is geconcludeerd dat elke ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Ook de gebruiksfase kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is het gebied 'Borkeld', wat op circa 5,2 kilometer ten noordoosten van het plangebied ligt.

De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het nieuwe bouwplan aan de Warfveendijk 14, betreft de sloop van 3 gebouwen en herbouw van één bijgebouw. Gezien deze grote afstand tot het Natura 2000-gebied de 'Borkeld', is de emissie afkomstig van mobiele werktuigen die emissie van stikstof met zich meebrengen in de realisatiefase zeer summier. Bovendien verdwijnt het agrarisch bouwvlak en wordt een groot deel van het plangebied onttrokken aan het agrarisch gebruik (wordt de bestemming 'Bedrijf – FAB', specifiek bestemd voor de opslag van een bosbouwbedrijf). Dit nieuwe gebruik zal, anders dan de huidige agrarische bestemming, vooral stikstofemissie afkomstig van verkeer tot gevolg hebben omdat binnen het plangebied voertuigen en materieel worden gestald en de bosbouw- en of landschapsbeheeractiviteiten juist elders (op locatie bij derden) plaatsvinden. Het is bekend dat stikstofemissie afkomstig van verkeer niet ver draagt, maar vlak bij de weg neer slaat en daarmee lokaal van aard is.

Derhalve is niet te verwachten dat sprake is van een toename ($>0,00$ mol/ha/jr) aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten in het gebied 'Borkeld' als gevolg van de functiewijziging op het perceel Warfveendijk 14 te Laren.

4.9.5 Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn geen negatieve effecten te verwachten op beschermde soorten en gebieden als gevolg van de beoogde functiewijziging. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

In het algemeen geldt wel dat tijdens de uitvoering van werkzaamheden te allen tijde uitvoering moet worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valedda) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van

toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 2021.

Gemeentelijk beleid

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

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

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is categorie 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luiden als volgt:

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 bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijke aanwezige) archeologische waarden, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² én dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek benodigd is.

De grondwerkzaamheden als onderdeel van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (ca. 388 m²) en vervolgens nieuwbouw van een schuur (eveneens in totaal maximaal 388 m²) die in het voorliggende plan worden beoogd, vallen ruimschoots onder de 'grens' van 2.500 m² waarvoor archeologisch onderzoek nodig is. Hiervoor is dus *geen* archeologisch onderzoek nodig.

Desalniettemin zal de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische verwachtingswaarde wel vertaald worden middels de

dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting). De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Deze dubbelbestemming betreft in het kader van voorliggende plan dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige groundbewerkingen.

Als bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Cultuurhistorische waardenkaart Lochem

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem⁴ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.

⁴ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d., 15 oktober 2018.

3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, grenspalen, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc.

Tevens vallen beschermde stads- en dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en overige gebieden.

De geïnterpreteerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

De cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, waaronder de planologische borging.

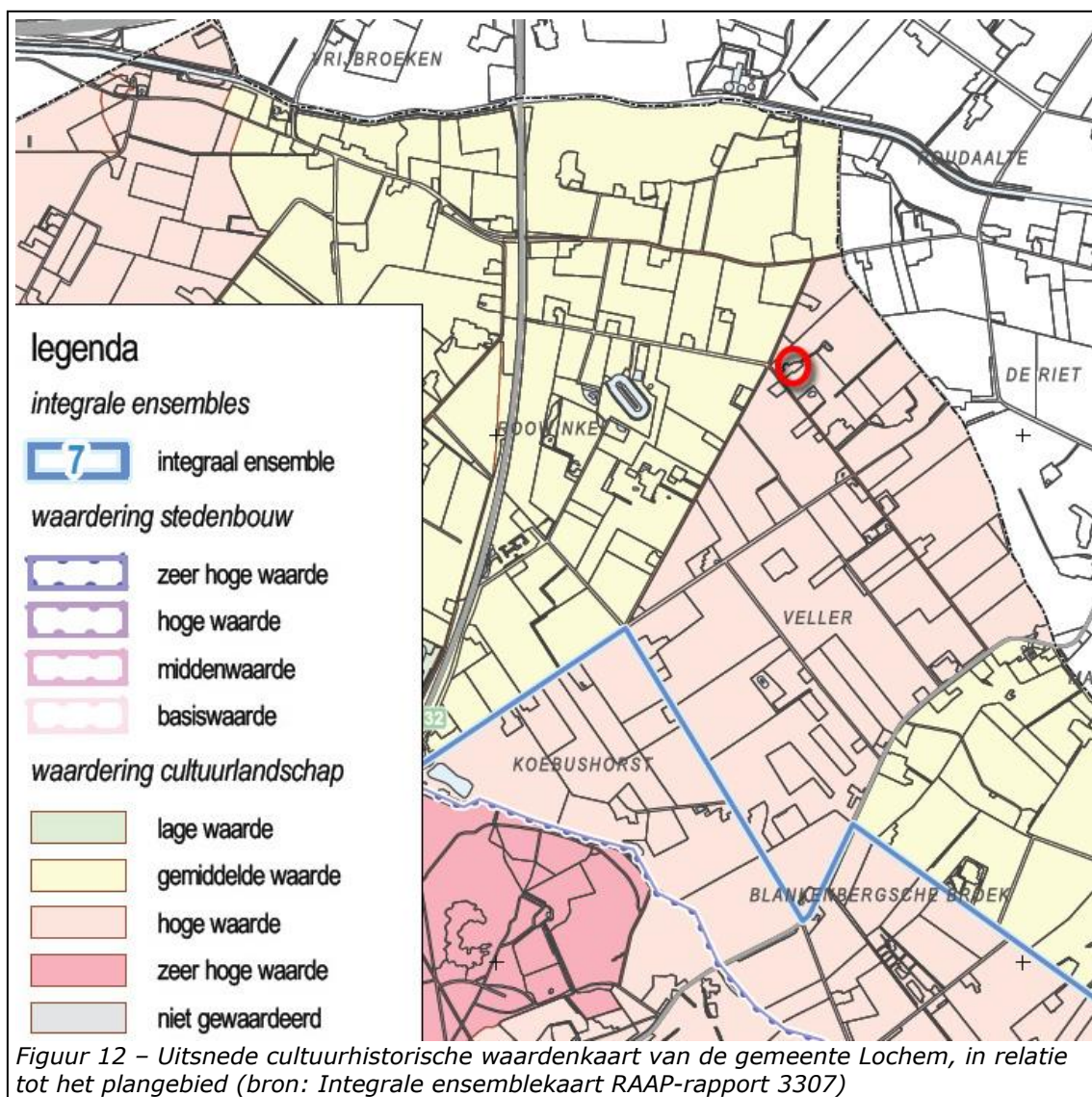
4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'hoge waarde' in het cultuurlandschap (zie figuur 12). Deze waarde is vooral toekend vanwege de kenmerken die in het aanwezige landschap (randzone broekgebied) aanwezig zijn, zoals grasland en een rationeel verkavelingspatroon, gecombineerd met enkele singels en laanbeplanting langs de wegen.

Met het voorliggende plan wordt ingezet op een functiewijziging, waarbij een deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats één nieuwe schuur wordt gebouwd. Als gevolg daarvan zijn geen grootschalige veranderingen in de ruimtelijke structuur voorzien.

Wel is als onderdeel van het plan een landschap- en erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met het aanwezige landschap. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.3 van deze plantoelichting

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.



4.11.3 Conclusie

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

4.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.12.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat het bestemmingsplan slechts voorziet in een functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Warfveendijk 14 te Laren om een bosbouwbedrijf mogelijk te maken, en in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel één nieuwe schuur wordt gerealiseerd, wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied, aangezien het totaal aantal vierkante meters bebouwing op het perceel gelijk blijft en dus niet toeneemt. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

4.12.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure nodig.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 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 bouw mogelijkheden. 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.

5.1.2 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 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 eenieder.

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

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

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 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 Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op specifieke onderdelen van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak van het voormalig agrarisch bedrijf Warfveendijk 14 behoorden, maar die onbebouwd zijn en niet in gebruik zullen worden genomen voor de bedrijfsfunctie met bedrijfswoning (incl. erf en tuin), alsook de gronden buiten het bouwvlak die in de huidige situatie al agrarisch bestemd zijn. Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van weiland en extensief grasland) behouden.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de aanduiding 'landschapstype open broek gebieden' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduiding komt terug in het vergunningenstelsel.

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend weilanden. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 4 Bedrijf - FAB

Het deel van het perceel Warfveendijk 14 dat gebruikt zal gaan worden voor het bosbouwbedrijf, heeft de bestemming 'Bedrijf - FAB' gekregen. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor een bosbouwbedrijf na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige woonboerderij die als bedrijfswoning gebruikt kan worden. Hiervoor is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

Verder is met de 'specifieke bouwaanduiding - bedrijfsbebouwing warfveendijk 14' aangegeven waar de bedrijfsgebouwen als onderdeel van het bosbouwbedrijf (i.c. de te behouden schuur en de nieuw te bouwen schuur) zijn toegestaan. In de regels is daarbij aangegeven dat de gezamenlijke oppervlakte van deze bedrijfsgebouwen niet meer dan 720 m² mag bedragen.

Om te borgen dat de sloop van de bestaande gebouwen én de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen de bestemming 'Bedrijf - FAB' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat het gebruik van de gebouwen ten behoeve van het bosbouwbedrijf uitsluitend is toegestaan, indien de verplichte sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen én ook de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

De landschappelijke inpassing dient binnen 12 maanden na ingebruikname van de gebouwen te worden aangelegd. Deze landschappelijke inpassing is als bijlage 1 bij de regels opgenomen.

De sloop dient binnen 12 maanden na gereedmelding van de nieuwe schuur te zijn afgerond. Het doen van een gereedmelding is een verplichting (op grond van artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit) die gekoppeld is aan een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 7

De voor Waarde-Archeologie 7 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachting. In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m². In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduiding 'overige zone – landschapstype open broekgebieden'. De genoemde aanduiding is ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 10 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 11 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Het voorzien in de juiste en voldoende parkeervoorzieningen is een voorwaardelijke verplichting. Er wordt getoetst op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksactiviteit wordt aangevraagd. Ook daarna moet worden voorzien in de juiste instandhouding van de voorzieningen. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat er met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden optreden als blijkt dat niet aan de verplichting wordt voldaan.

De regeling bevat een verwijzing naar de Nota Parkeernormen van de gemeente Lochem. In het parkeerbeleid worden vier gebiedstypen onderscheiden (centrum, regulier gebied, kwetsbaar gebied, buitengebied) waarvoor verschillende parkeernormen gelden.

Tevens is een regeling opgenomen dat, indien de bestemming of het gebruik daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden of lossen op eigen terrein.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkenschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 13 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een functiewijziging mogelijk (van 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf – FAB'), met als doel een opslag voor een bosbouwbedrijf op het terrein mogelijk te maken. In het verlengde daarvan wordt de bestaande bebouwing deels gerenoveerd en gesloopt. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel wordt er één nieuwe schuur gerealiseerd.

Het plan betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en eventuele planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

6.2.2 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 eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Warfveendijk 14 Laren' van 30 juni 2021 tot en met 11 augustus 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn géén zienswijzen ingediend en is het plan ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 2 QUICKSCAN FLORA- EN FAUNA

