

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

WARFVEENDIJK 20 LAREN 2021

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.427

IDnr. : NL.IMRO.0262.buWarfveendijk20La-BP41

Datum : dec. 2021

Versie : 5

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 31-1-2022 / besluitnr. 2021-196533

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	NIEUWE SITUATIE EN INPASSINGSPLAN	9
2.3	VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN	11
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	21
4.1	GELUID	21
4.2	LUCHTKWALITEIT	22
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	23
4.4	GEUR	24
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	25
4.6	BODEM	26
4.7	WATER	27
4.8	ECOLOGIE	30
4.9	ARCHEOLOGIE	33
4.10	CULTUURHISTORIE	34
4.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	36
5	JURIDISCHE ASPECTEN	38
5.1	INLEIDING.....	38
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	39
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	39
6	UITVOERBAARHEID	43
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	45
	BIJLAGE 1. QUICKSCAN ECOLOGIE.....	46

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de functiewijziging van het perceel aan de Warfveendijk 20 te Laren.

Van oudsher was er een agrarisch bedrijf op het perceel gevestigd. Het plangebied heeft sinds 2014 de bestemming wonen, maar een groot deel van de oorspronkelijke (agrarische) bebouwing is nog aanwezig. Het betreft een oude woonboerderij en mantelzorgwoning als ook 4 agrarische bijgebouwen: een oude stal, een materiaalschuur, een kapschuur en karakteristieke aardappelhut.

De huidige eigenaren hebben de gronden recent gekocht met het plan een kleinschalige zorgboerderij op te richten. Het perceel is weliswaar een woonperceel, maar de agrarische achtergrond is, zoals hiervoor genoemd, nog steeds zichtbaar. De gewenste activiteiten passen binnen de indicatie bedrijvenlijst voor functieverandering naar werken binnen het FAB Beleidskader (functieverandering agrarische bedrijven). De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief.

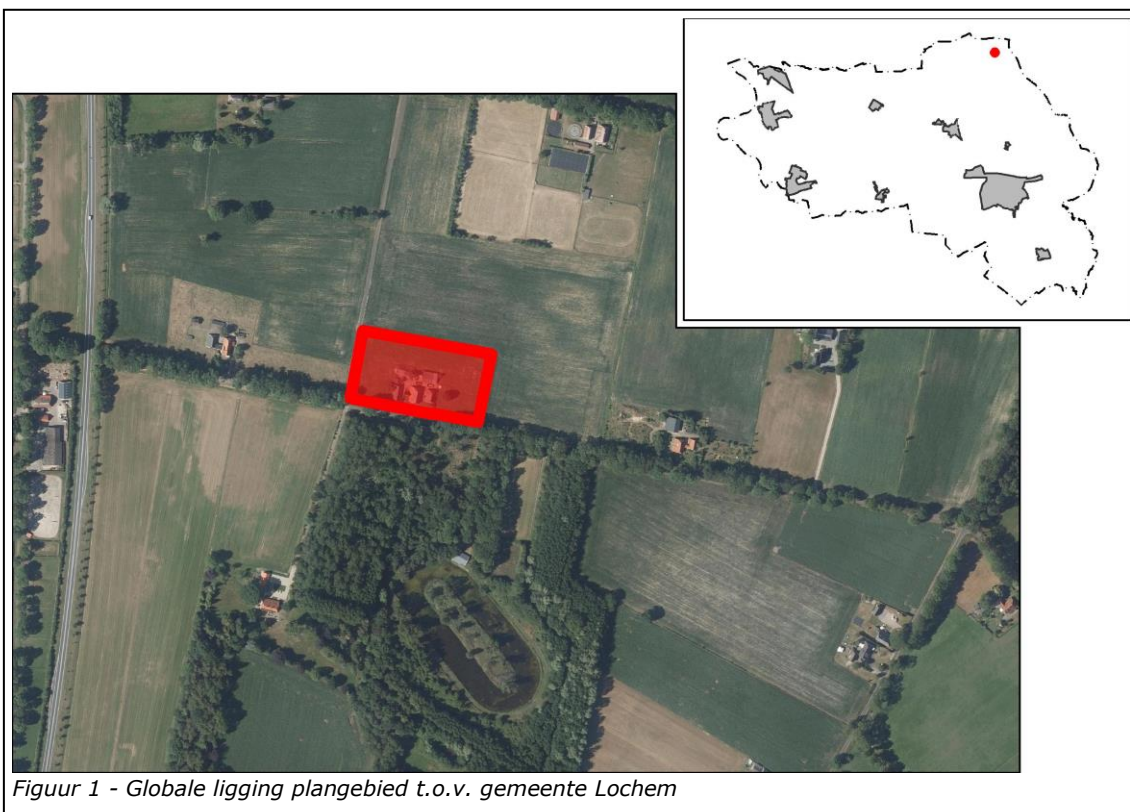
Hierbij zullen een aantal verbouwingen plaatsvinden op het perceel; er is geen sprake van nieuwbouw. De oude stal wordt intern verbouwd ten behoeve van de zorgboerderij en kantoorruimte. De materiaalschuur wordt opgeknapt en zal dienstdoen als opslag en onderkomen voor een klein aantal dieren. De kapschuur behoudt zijn functie als overdekte werkplek. De karakteristieke aardappelhut wordt ingericht als rustpunt. De omliggende gronden zullen ten behoeve van de zorgboerderij gebruikt worden. Het erf zal middels een landschapsplan worden ingepast in de omgeving

Het huidige bestemmingsplan biedt niet zonder meer de mogelijkheid voor de beoogde zorgboerderij op het perceel en daarom dient ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan herzien te worden. De bestemming 'Wonen' zal worden veranderd naar de bestemming 'Maatschappelijk – FAB'. Het voorliggende bestemmingsplan 'Warfveendijk 20 Laren 2021' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het perceel ligt noordoostelijk van de kern Laren. Het plangebied omvat het kadastrale perceel 113, sectie O, te Laren. Het perceel aan de Warfveendijk 20 te Laren heeft een oppervlakte van circa 10.240 m². Het perceel is voornamelijk omringd door gronden met een agrarische functie. Ten zuiden van het gebied ligt een bebost gebied met een ijsbaan.

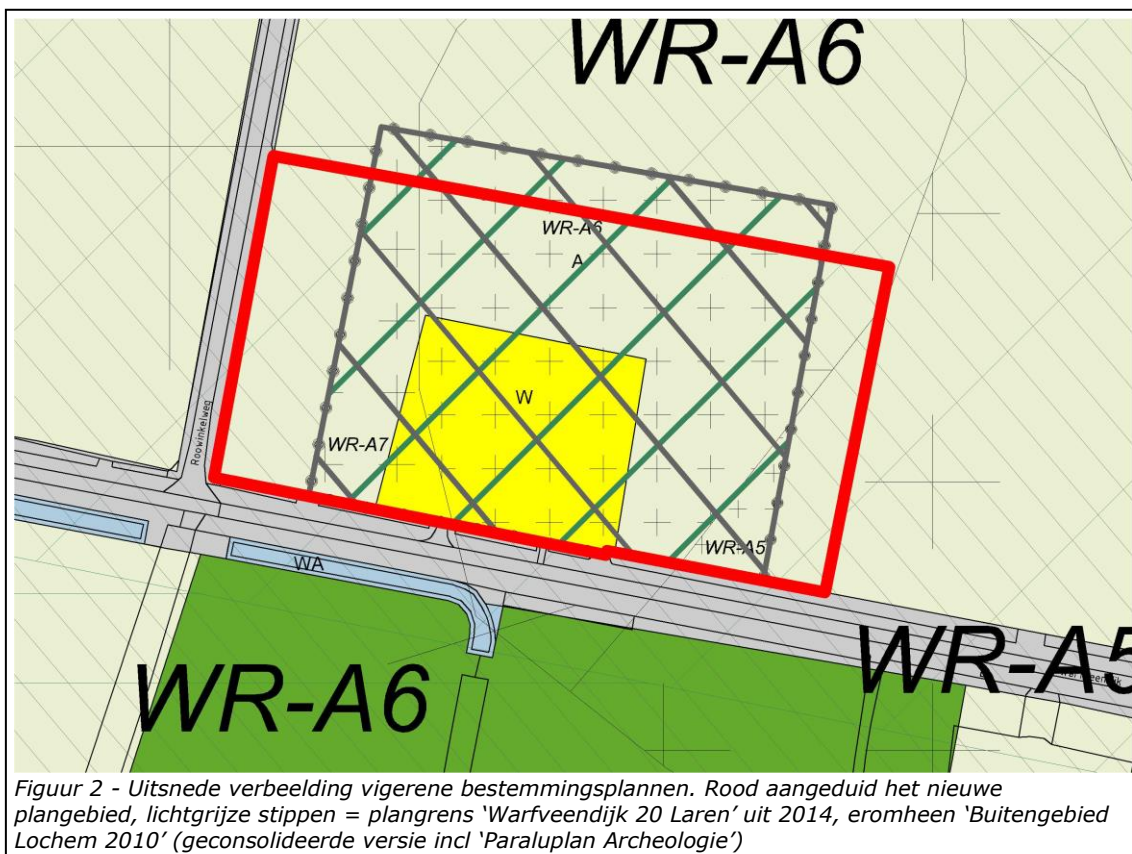
De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in navolgende figuur.



1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

In het plangebied gelden drie (vastgestelde) bestemmingsplannen, namelijk 'Warfveendijk 20 Laren' en 'Buitengebied Lochem 2010'. Verder geldt nog het 'Parapluplan Archeologie'

In figuur 3 is ter verduidelijking een uitsnede opgenomen van de vigerende bestemmingsplannen, waarbij het plangebied rood is omlijnd.



Het (postzegel) bestemmingsplan 'Warfveendijk 20 Laren' is op 2 juni 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is de bestemming van het perceel omgezet van een agrarisch bedrijf naar wonen. Het postzegelbestemmingsplan sluit, wat betreft de systematiek, aan bij het moederplan 'Lochem Buitengebied 2010' en het 'Parapluplan Archeologie'.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, met de bijbehorende tuinen en erven. De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het aangeduide (agrarisch) bouwvlak toegestaan.

De dubbelbestemmingen ter bescherming van de archeologische waarde in het gebied zijn een op een overgenomen uit het 'Parapluplan Archeologie'. Het zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5', 'Waarde-Archeologie-6' en 'Waarde-Archeologie-7'. 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 4.9 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Tevens is een tweetal gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'overige zone – landschapstype open broekgebieden' en 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

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), heeft betrekking op gronden die oostelijk en westelijk van het bestemmingsplangebied 'Warfveendijk 20 Laren' liggen (zie figuur 3). Deze gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'. Het betreft dezelfde agrarische bestemming zoals ook in het plan 'Warfveendijk 20 Laren' is opgenomen. En ook hier gelden dezelfde gebiedsaanduidingen, te weten: 'overige zone – landschapstype open broekgebieden' en 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

Naast de genoemde bestemmingsplannen, geldt voor het deel van het plangebied dat buiten (postzegel) bestemmingsplan 'Warfveendijk 20 Laren' ligt ook het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld en dient ter bescherming voor mogelijke archeologische waarden in het gebied. In het postzegel 'Warfveendijk 20 Laren' is het parapluplan al een op een overgenomen. Wat betreft de randgebieden van het plangebied gelden dezelfde 3 archeologische dubbelbestemmingen zoals ook voor het postzegelplan beschreven.

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 bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. De huidige bestemmingen bieden niet zonder meer de mogelijkheid voor de beoogde ontwikkeling en daarom dienen ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan herzien te worden.

Het onderhavige plan moet een kleinschalige zorgboerderij mogelijk maken in het plangebied. Om deze reden zal de bestemming 'Wonen' veranderd moeten worden in de bestemming 'Maatschappelijk – FAB'. Het voorliggende bestemmingsplan 'Warfveendijk 20 Laren 2021' 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 komen 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 plangebied ligt in de gemeente Lochem, noordelijk van de kern Laren. Het gebied maakt deel uit van het zogenaamde open broeklandschap. De omgeving kenmerkt zich door het rechtlijnige verkavelingspatroon, grote openruimte met daarin kleine boselementen en houtwallen. De wegen zijn over het algemeen recht en de verkaveling is regelmatig. Voor elk landschapstype zijn gebiedseigen kernkwaliteiten vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogen niet ten koste gaan van deze kwaliteiten en dienen deze te versterken. In hoofdstuk 3.3 wordt hier verder op ingegaan.



Figuur 3 – luchtfoto bestaande situatie ter plaatse van de Warfveendijk 20

Zuidelijk van de Warfveendijk zijn vooral woningen te vinden en noordelijk van het plangebied bevinden zich vooral agrarische bedrijven. De dichtstbijzijnde burelen zijn agrarische bedrijven aan de noord- en westkant, aan de oostkant is een burgerwoning en zuidelijk de ijsbaan.

De locatie zelf was gedurende vele jaren eveneens als agrarisch bedrijf in gebruik. Tegenwoordig heeft het plangebied een woonfunctie.



Figuur 4 – Huidige indeling plangebied met oppervlaktes gebouwen (Bron: Ruimtelijk kwaliteitsplan Warfveendijk 20 Laren Gld.)

In de bovenstaande figuur is te zien dat op het perceel een zestal gebouwen aanwezig is. Deze gebouwen zijn een woonboerderij (191m²), een mantelzorgwoning (88m²), een stal (121m²), een kapschuur (174m²), een materialenschuur (70m²) en een aardappelhut (10m²).

De volgende figuren geven een impressie van het plangebied.



Figuur 5 – Luchtfoto perceel (Bron: Ruimtelijk kwaliteitsplan Warfveendijk 20 Laren Gld.)



Figuur 6 – Perspectief vanaf Warfveendijk, te zien de woonboerderij, mantelzorgwoning, stal en aardappelhut (bron: google Street view)

2.1.2 Verkeer, ontsluiting en parkeren

De Warfveendijk is 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 middels een korte oprit. Parkeergelegenheid wordt in de huidige situatie op het eigen perceel geboden.

2.2 NIEUWE SITUATIE EN INPASSINGSPLAN

Het perceel bestaat uit een zestal gebouwen. De woonboerderij, een mantelzorg woning en 4 gebouwen welke voor de zorgboerderij gebruikt zullen worden. De oude stal wordt intern verbouwd ten behoeve van de zorgboerderij, ondersteunende kantoren en een B&B. De materiaalschuur wordt opgeknapt en zal dienstdoen als opslag en voor een klein aantal dieren. De kapschuur behoudt zijn functie als overdekte werkplek en opslag. De karakteristieke aardappelhut wordt ingericht als rustpunt voor wandelaars en fietsers. De omliggende gronden zullen ten behoeve van de zorgboerderij gebruikt worden. Het erf wordt daarnaast middels een ruimtelijk kwaliteitsplan en beplantingsplan ingepast in de omgeving.

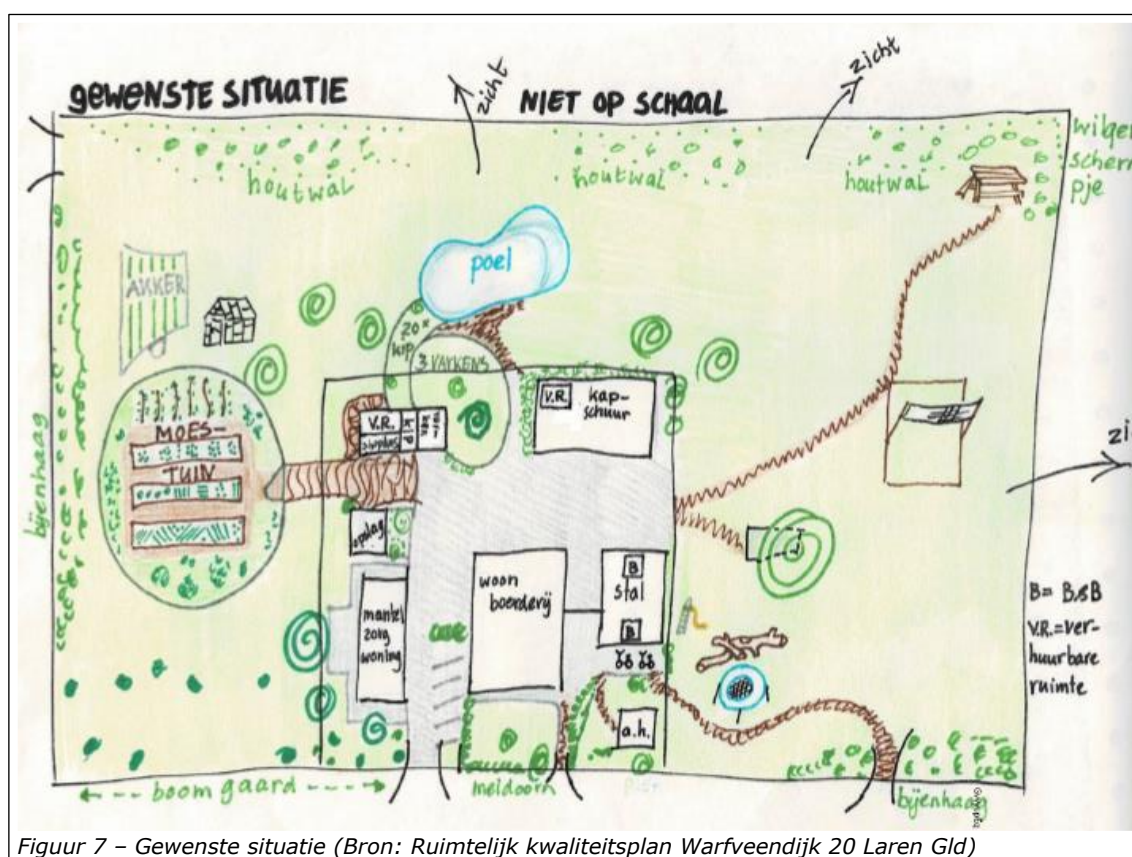
Er wordt zo veel mogelijk gekozen voor duurzame ingrepen met oog voor de historie en cultuur van de streek. Zo komt er een meidoornhaag rond het 'hof' en wordt er een boomgaard aangelegd. Er worden verder nog een kleinschalige akker, een poeltje en een moestuin aangelegd. Aan de oostkant komt ruimte voor speelelementen zoals een trampoline of volleybalveld. Het geheel wordt door bijenhagen, een scheerhaag en houtwallen ingepast in het landschap. Een bijen haag is een brede, vrij uitgroeiende, gemengde haag met veel bloesem. De haag bestaat uit streekeigen soorten met verschillende bloeiperioden, zodat de bijen een lange periode in het seizoen baat hebben van deze haag.

De scheerheg is een heg welke regelmatig wordt geknipt of geschoren. Er ontstaat daardoor een compacte maar dichte heg. De doorndragende meidoorn werd veel toegepast in het agrarisch cultuurlandschap vanwege haar veekerende eigenschappen. Ook vogels nestelen graag in de meidoornheg omdat deze bescherming biedt tegen roofdieren. Wanneer de ruimte beperkt is, vormt de meidoorn scheerheg een mooi alternatief voor de brede struweelhaag.

Een houtsingel is een breed, lijnvormig beplantingselement welke bestaat uit streekeigen bomen en struiken. Ze zijn aangeplant langs perceelsgrenzen en langs sloten. De singels leverden brand- en geriefhout en zorgden voor bescherming van (het gewas op) de akker. Houtsingels hebben landschappelijk en ecologisch gezien een belangrijke verbindende functie. Houtsingels werden in het verleden ook wel op aarden wallen aangeplant. Dan spreken we van een houtwal. De soorten die voorkomen in een houtsingel kunnen van streek tot streek verschillen.

Binnen de erfgrans zal rechts van de bestaande oprit een bestrate parkeerplaats gerealiseerd worden voor 5 auto's. Mochten er meer parkeerplekken nodig zijn dan kan de parkeerbehoefte ruim op eigen terrein opgelost worden. De nieuwe functies zullen naar verwachting ook niet leiden tot een grootschalige toename van verkeer.

De inrichting en het overzicht van de beplanting is weergegeven in onderstaande figuren.



Figuur 7 – Gewenste situatie (Bron: Ruimtelijk kwaliteitsplan Warfveendijk 20 Laren Gld)



2.3 VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied zal veranderen van bestemming. De bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' zullen wijzigen naar de bestemming 'Maatschappelijk – FAB' om de beoogde functies op het perceel mogelijk te maken

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen de 'Maatschappelijk – FAB' bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de gebouwen op het perceel uitsluitend gebruikt mogen worden, indien binnen 12 maanden na gereedmelding van de verbouwing, ook de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Bij het niet aanleggen of verwijderen van de inpassing kan handhavend worden opgetreden.

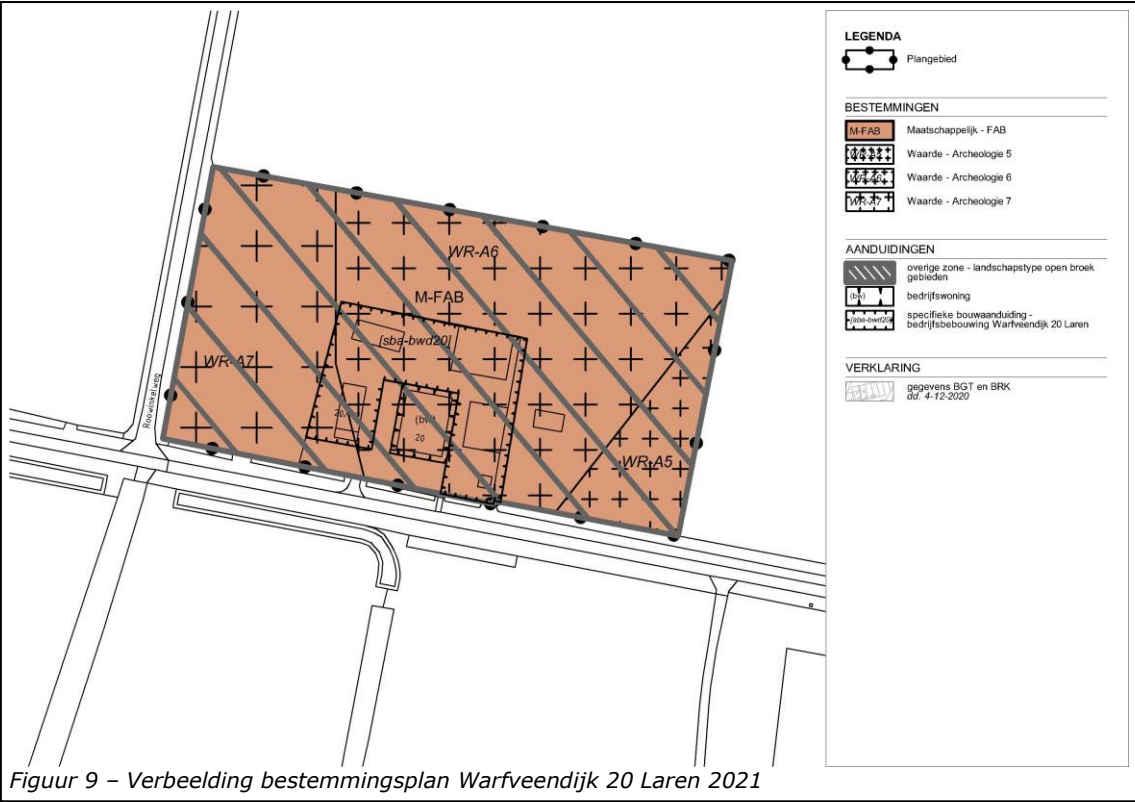
Verder is op de plankaart een aanduiding opgenomen ten behoeve van de bedrijfswoning (de woonboerderij) en een 'specifieke bouwaanduiding – bedrijfsbebouwing Warfveendijk 20 Laren'. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat buiten de aanduiding geen bedrijfsbebouwing is toegestaan, met uitzondering van een kas van maximaal 10 m².

De gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype open broek gebied' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De reconstructiewetzone wordt niet meer opgenomen, omdat deze alleen betrekking heeft op de agrarische bestemming met bouwvlak.

Tenslotte zijn binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5', 'Waarde-Archeologie 6' en 'Waarde-Archeologie 7' van toepassing. Deze zijn één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.9 uit deze plantoelichting).

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.



Figuur 9 – Verbeelding bestemmingsplan Warfveendijk 20 Laren 2021

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 het voorliggend bestemmingsplan beoogt, 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:

- rijksvaarwegen;
- 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 enkele gebouwen worden verbouwd.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 31 maart 2021 hebben de Provinciale Staten 'Actualisatieplan 7 Omgevingsverordening' vastgesteld. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (maart 2021). 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. 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 woon en agrarische functie naar een maatschappelijke functie en het mogelijk maken van een zorgboerderij past uitstekend binnen dit kader.

3.3.2 Bestemmingsplan buitengebied Lochem

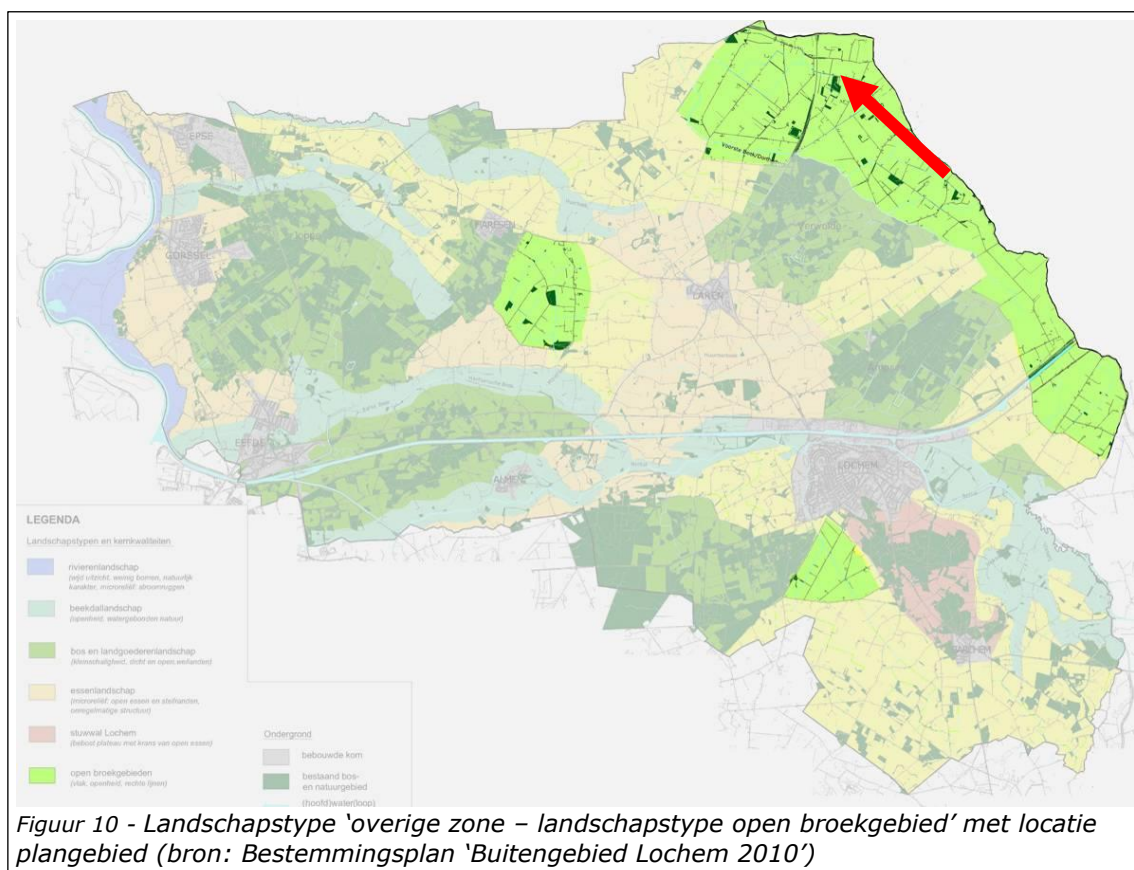
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

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 zuidwestzijde	
	Boomgaard klein	

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

Relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan zie toe op het mogelijk maken van een kleinschalige zorgboerderij, door middel van de bestemming te veranderen in een 'Maatschappelijk – FAB' bestemming. Er wordt niets gesloopt of bijgebouwd. Daarnaast is er een Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgesteld wat ervoor zorgt dat er rekening gehouden wordt met de inpassing 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 agrarische en woon perceel Warfveendijk 20 te Laren, past binnen de hierboven gestelde kaders. In totaal is er sprake van 375m² aan (voormalige agrarische) gebouwen die een nieuwe functie krijgen.

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, met behulp van een inpassingsplan.

Het hergebruik van de bestaande bebouwing en de renovatie van gebouwen leidt ook tot duurzaam ruimtegebruik. De nieuwe bedrijvigheid op het terrein die mogelijk gemaakt wordt door de nieuwe bestemming van het plangebied, valt binnen categorie 1 en 2 van de SBI-codes. Voorbeelden uit de indicatieve bedrijvenlijst zijn persoonlijke dienstverlening, verpleeghuizen en de verhuur van onroerend goed.

3.3.4 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft;

- Nieuwbouw;
- Verbouw/uitbreiding;
- Wijziging van functies.

In deze nota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zo wordt er in eerste instantie onderscheid gemaakt in gebieden binnen- en buiten de bebouwde kom. Daarnaast wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en kwetsbare gebieden worden aangeduid.

Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid tevens in het (ontwerp) bestemmingplan 'Parapluplan Parkeren' verwoord.

Relatie met het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een zorgboerderij mogelijk waarbij sprake is van een interne verbouwing. Het plangebied ligt in het buitengebied. De parkeernorm wordt afhankelijk van de functie uitgedrukt in het aantal autoparkeerplaatsen per eenheid of oppervlakte. De parkeernota kent geen normen voor een zorgboerderij of vergelijkbare functie. Voor het (bedrijfs-)woning en de bijhorende mantelzorg woning zijn op basis van de normen 3,6 parkeerplekken te realiseren, maar hier betreft het bestaande functies en het parkeerbehoefte hiervoor is al opgelost. De zorgboerderij is vooral dagbesteding en het is aan te nemen dat deelnemers hiervoor, misschien zelfs in gezamenlijk transport, gebracht worden en het veelvouding om een "kiss en ride" situatie zal gaan. De initiatiefnemers gaan zelf uit van een behoefte van 5 parkeerplekken op het terrein ten behoeve van de zorgboerderij. Op te merken is dat het terrein ruimte biedt om ook nog meer plekken voor parkeren te realiseren mochten de aantallen niet toereikend blijken.

In paragraaf 2.2 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling eveneens toegelicht.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevings- en milieuaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

4.1 GELUID

4.1.1 *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.

4.1.2 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. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op een functieverandering van de gronden en gebouwen binnen het plangebied naar maatschappelijk. Daarbij ontstaat géén nieuwe geluidgevoelige functie. De nieuwe bedrijfswoning heeft in de huidige situatie al een woonbestemming, het betreft dus een bestaande situatie.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 LUCHTKWALITEIT

4.2.1 Beleid en regelgeving

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een functiewijziging van de bestaande gebouwen op het perceel, waarbij slechts sprake is van verbouwingen en opknapbeurten. 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.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.3.1 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.

4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een functiewijziging van wonen naar maatschappelijk mogelijk. In het kader van de maatschappelijke bestemming zal het faciliteren van een kleine zorgboerderij mogelijk gemaakt worden.

De huidige woning heeft in toekomst de status van een bedrijfswoning. Voor omliggende bedrijven verandert dus met de functiewijziging niets, er wordt nu al aan deze woning getoetst en er zal ook in toekomst hieraan getoetst moeten worden. Er worden geen verdere gevoelige functies in het plangebied mogelijk gemaakt.

In het kader van de zorgboerderij zullen wel kleine aantallen dieren gehouden worden. Deze aantallen zijn dusdanig klein en de afstand naar de dichtstbijzijnde burgerwoning op Warfveendijk 18 is met 250meter ruim en valt daarmee binnen de richtafstanden die horen bij een milieucategorie 2 bedrijf.

Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de bestemmingswijziging op het perceel Warfveendijk 20 te Laren. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 GEUR

4.4.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Ingevolge de Wgv geldt voor het buitengebied van Lochem een norm van 14 odour units per kubieke meter lucht.

4.4.2 Geur in relatie tot het plangebied

Zoals eerder genoemd wordt er een "gevoelige" functie (wonen) omgezet naar een mindergevoelige functie (maatschappelijk). De woonfunctie op het perceel blijft bestaan, alleen de planologische status van de woning verandert van burgerwoning naar bedrijfswoning. De omliggende agrarische bedrijven (op 160 en 250 meter afstand) moeten nu al rekening houden met deze woning en zullen dat in toekomst ook moeten doen.

Een zorgboerderij heeft weliswaar ook enkele dieren, maar geldt niet als veehouderij. Hier gaat het meer om hobbymatig vee houden. Gezien de dieren aantallen en de afstand naar de dichtstbijzijnde woning (250 meter afstand) vormt het thema geur geen hinder op de omliggende woning.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Algemeen

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

Wettelijk kader

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 BODEM

4.6.1 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').

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt uitsluitend een functiewijziging mogelijk te maken. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht. Er is binnen de gemeente geen informatie bekend waaruit blijkt dat het perceel als 'verdachte locatie' is aangemerkt, dan wel is aangewezen als perceel waar (ernstige) bodemverontreiniging aanwezig is. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 WATER

4.7.1 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.

4.7.2 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een functiewijziging beoogd waarbij een zorgboerderij mogelijk wordt gemaakt. Het perceel Warfveendijk 20 valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning en derhalve zijn voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of waterbergingsgebied.

Omdat met het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend een functiewijziging wordt beoogd en er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, neemt ook de bebouwde oppervlakte niet toe. Ditzelfde geldt voor het afvalwater, ook dat neemt niet toe. Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden. Het plangebied en de directe omgeving liggen in een gebied met verschillende grondwatertrappen die variëren tussen IIIb en VII. Dit betekent dat er voldoende mogelijkheden zijn voor infiltratie.

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 Nee 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

* 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

4.7.3 Conclusie

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

4.8 ECOLOGIE

4.8.1 Algemeen

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

4.8.2 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.

4.8.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. 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.

4.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Borkeld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 5,6 km ten noordoosten van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (verandering van de functie) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Ook is het plangebied niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. Het gebied aan ten zuidwesten van het plangebied behoort tot het Gelders Natuurnetwerk. Ook hier worden geen negatieve effecten op het NNN-gebied verwacht, gelet op de omvang van het plan.

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



Figuur 11 – ligging plangebied ten opzichte van GNN en GO (bron: provincie Gelderland)

Stikstof

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). Het onderhavige plan maakt echter alleen een functieverandering mogelijk. Er zullen geen sloop of bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Ook de gebruiksfase kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van een woning. Gezien de afstand en de beoogde plannen in het plangebied is echter de verwachting dat dit geen effect zal hebben op de stikstofdepositie in het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft een bestemmingswijziging van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Maatschappelijk – FAB'. Hierbij zal bestaande bebouwing worden verbouwd.

In de ruimtelijke plannen is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan, waarbij sprake is van renovatie van de bestaande bebouwing, uitvoerbaar is. In dit kader is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, die is toegevoegd als bijlage¹. Gezien de beoogde ontwikkelingen is er in het onderzoek gekeken naar de aanwezigheid van vleermuizen in verband met de verbouwing van de schuur en het vervangen van het dak.

Quickscan

De aanleiding voor de quickscan is de verbouwing en omzetting van de woonboerderij naar zorgboerderij. De bestaande schuur wordt daardoor een werkruimte voor dagbesteding. Hiervoor dient de ruimte tochtvrij en verwarmd te kunnen worden. Dat betekent dat er een nieuw dicht dak gerealiseerd wordt en binnenruimte heringedeeld wordt. De schuur is reeds een lange tijd niet meer in gebruik en dient uitsluitend als opslag.

Op 18 maart 2021 is in de schuur onderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn alle (binnen)ruimtes bekeken en ook de aanwezige zoldering. De dakpannen liggen volledig open. Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Dit betekent dat er geen keutels gevonden zijn en dat er ook geen plekken geconstateerd zijn waar vleermuizen gebruik van maken. Vleermuizen zelf zijn ook niet aangetroffen. Geconcludeerd wordt dan ook dat de schuur in deze staat absoluut niet geschikt is (ook niet geweest) voor vleermuizen en dat er ook geen vleermuizen hebben verbleven. Geadviseerd wordt om de directe omgeving van de bebouwing vleermuisvriendelijk(er) te maken.

4.8.5 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt dat, tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moeten 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.

¹ Harrie Pelgrim, Almen, Quickscan Warfveendijk 20 te Laren, 18 maart 2021.

4.9 ARCHEOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) 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

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn categorieën 5, 6 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luiden als volgt:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

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

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte

groter dan 250 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm – Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting

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

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

Categorie 7: Lage archeologische verwachting

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

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én 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 zijn voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijke aanwezige) archeologische waarden, de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 250/1000/2500 m² én dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek benodigd is.

Omdat er als gevolg van voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, is er ten behoeve van het bestemmingsplan *geen* archeologisch onderzoek nodig.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt van het feit dat de dubbelbestemming waarborgt dat bij toekomstige bodemingrepen alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.10 CULTUURHISTORIE

4.10.1 Algemeen

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

Cultuurhistorische waardenkaart Lochem

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem² 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.
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 geïnventariseerde 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.

4.10.2 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 'gemiddelde waarde' in het cultuurlandschap (zie figuur 13). Deze waarde is vooral toegekend vanwege de kenmerken die in het aanwezige landschap (randzone broekgebied)

² '... 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.

aanwezig zijn, zoals grasland en een rationeel verkavelingspatroon, gecombineerd met enkele singels en laanbeplanting langs de wegen.

Daarnaast ziet voorliggend bestemmingsplan toe op een functieverandering. Als gevolg daarvan zijn geen grootschalige veranderingen in de ruimtelijke structuur voorzien.

Wel is als onderdeel van het plan een inpassingsplan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met het aanwezige landschap. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2 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.



4.10.3 Conclusie

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

4.11 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.11.1 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.

Het voorliggend plan maakt enkel een functieverandering mogelijk. Het plan wordt derhalve niet beschouwd worden als een dergelijk project. Verdere toetsing of verantwoording is niet aan de orde.

4.11.2 Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

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 bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

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), waar nodig aangevuld met de digitale kadastrale kaart (DKK).

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 Maatschappelijk - FAB

Het volledige perceel Warfveendijk 20 te Laren zal gebruikt gaan worden voor de nieuwe functie en heeft de bestemming 'Maatschappelijk – FAB' gekregen. Binnen deze bestemming is een zorgboerderij met dagopvang en werkplaats mogelijk.

Er is een bedrijfswoning toegestaan, waarvoor de bestaande woning op het erf is aangeduid. Gebouwen ten behoeve van deze functie zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding –bedrijfsbebouwing Warfveendijk 20 Laren', aanvullend is bepaald dat er in totaal niet meer dan 463 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

Buiten deze aanduiding mag alleen een (verplaatsbare) kas van maximaal 10 m² oppervlak en 3m groothoogte opgericht worden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor de nieuwe functie alleen is toegestaan indien het beplantingsplan is gerealiseerd en in stand worden gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na ingebruikname van de gebouwen te worden aangelegd. Het beplantingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5

De voor Waarde-Archeologie 5 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting. In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m². In de bestemming geldt ook een 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 Gemeente Lochem een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

Artikel 5 Waarde - Archeologie 6

De voor Waarde-Archeologie 6 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde.

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie 7

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

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

Artikel 7 Anti-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 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 Algemene aanduiding regels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen 'overige zone – open broekgebieden'. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moet deze aanduiding in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduiding is ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 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.

Artikel 13 Overgangsrecht

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

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

Artikel 14 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 enkel een functiewijziging naar de bestemming 'Maatschappelijk – FAB' mogelijk, met als doel een zorgboerderij op het terrein mogelijk te maken. Daarnaast wordt de bestaande bebouwing gerenoveerd.

Het plan betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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

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 20 Laren 2021' van 21 oktober 2021 tot en met 1 december 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 TOELICHTING

BIJLAGE 1. QUICKSCAN ECOLOGIE

