

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

Deventerweg 64-66 Laren

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.327
IDnr. : NL.IMRO.0262.laDeventerw64en66-BP41
Datum : april 2018
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 28 mei 2018 / Besluitnr. 2017-006083

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	HUDIGE SITUATIE	9
2.2	NIEUWE SITUATIE	12
2.3	VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN	13
3	BELEIDSKADER	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	21
4.1	GELUID	21
4.2	BODEM	23
4.3	LUCHTKWALITEIT	24
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	25
4.5	GEUR	27
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	27
4.7	WATER.....	31
4.8	ECOLOGIE	34
4.9	ARCHEOLOGIE	37
4.10	CULTUURHISTORIE	39
5	JURIDISCHE ASPECTEN	40
5.1	ALGEMEEN.....	40
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	41
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	41
6	UITVOERBAARHEID	46
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46

Bijlagen bij de toelichting:

1. De Milieuadviseur, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Deventerweg 64-66, Laren', 2 februari 2018;
2. De Klinker Milieu, 'Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 5707 Deventerweg 64-66 Laren Gld.', 5 maart 2018;
3. Staring Advies, 'Quickscan natuurtoets Deventerweg 64-66 in Laren (Gld)', 19 februari 2018.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de herontwikkeling van de percelen aan de Deventerweg 64-66 te Laren.

De eigenaren, tevens initiatiefnemers, zijn van plan om de bestaande twee-onder-een-kap woning op het terrein te verbouwen tot een vrijstaande woning. In het verlengde daarvan is het de bedoeling om een groot deel van de bestaande in slechte staat verkerende en asbesthoudende (bij)gebouwen te slopen en vervolgens nieuwbouw te realiseren op het terrein. Deze nieuwbouw bestaat uit het oprichten van een vrijstaande woning ten westen van de bestaande woning en nieuwbouw van bijgebouwen. Ook wordt een tweetal bijgebouwen gerenoveerd.

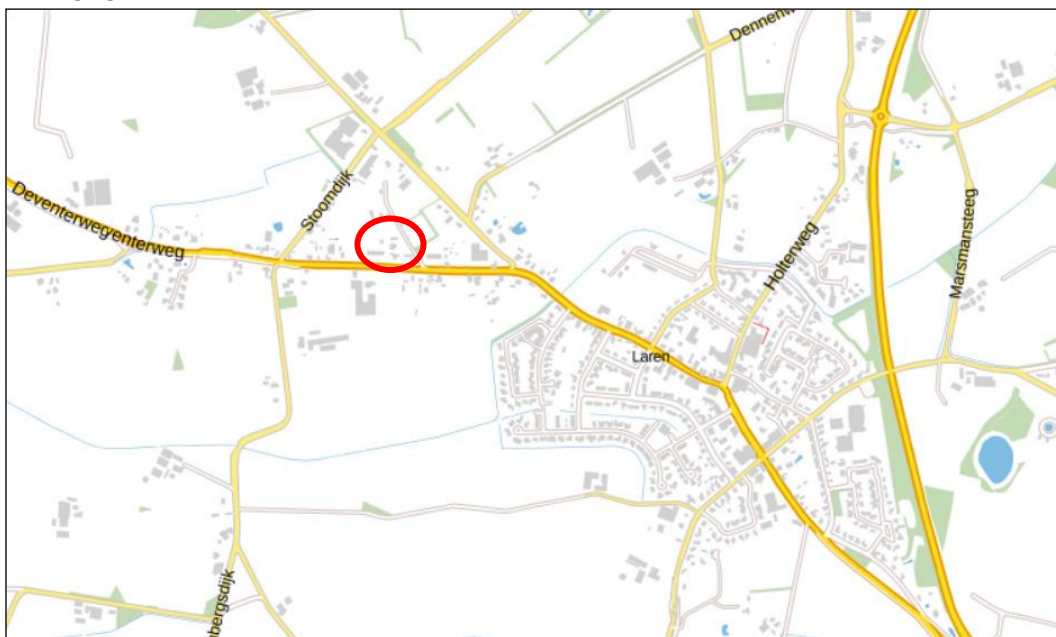
De bedoeling is dat, na de herontwikkeling van de percelen, twee vrijstaande woningen op de gronden aan de Deventerweg 64-66 aanwezig zijn, met in totaal niet meer dan 600 m² aan bijgebouwen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' maakt op dit perceel de bouw van een nieuwe (extra) woning niet mogelijk. Om de woning te kunnen realiseren is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Deventerweg 64-66' dient hiertoe.

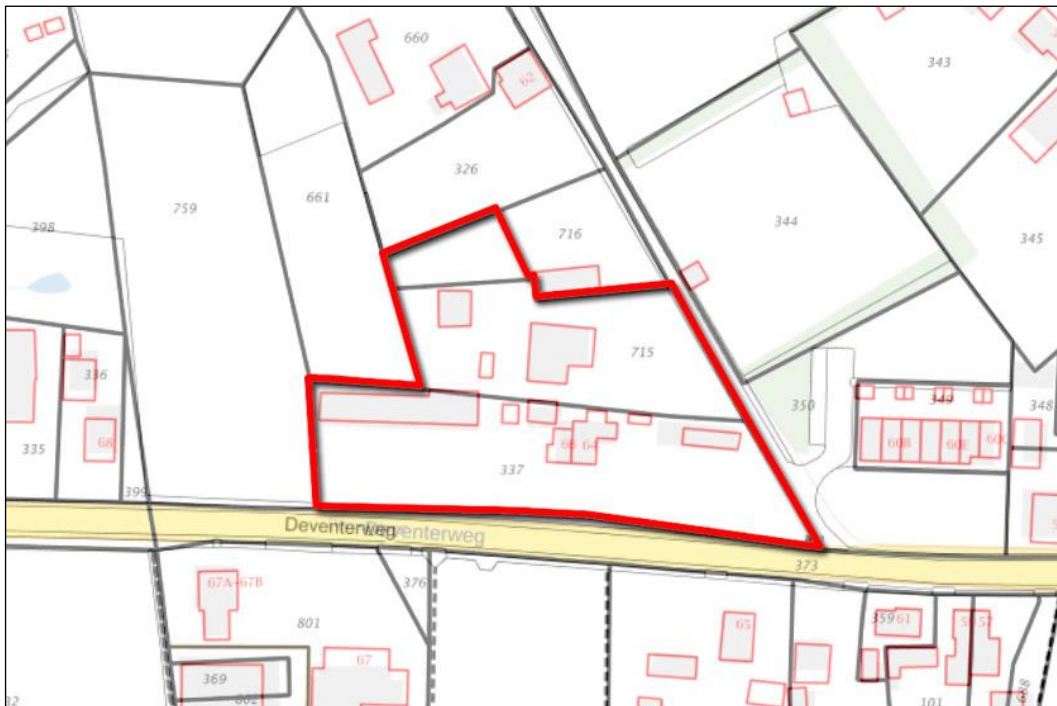
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied in het voorliggende bestemmingsplan ligt in het noordwestelijk deel van de kern Laren in de gemeente Lochem, in het gebied tussen de Deventerweg, Ooldselaan en Stoomdijk. Het betreft de gronden aan de Deventerweg 64-66. Het plangebied heeft een totale omvang van ca. 7000 m² en heeft betrekking op diverse (gedeelten van) percelen bekend onder gemeente Lochem, sectie Z, nummers 337, 715 en 716 (deels).

De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuren (1 en 2) weergegeven.



Figuur 1: Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: Kadaster)



Figuur 2: Ligging en begrenzing plangebied op de Kadastrale kaart, gecombineerd met de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) (bron: Kadaster)

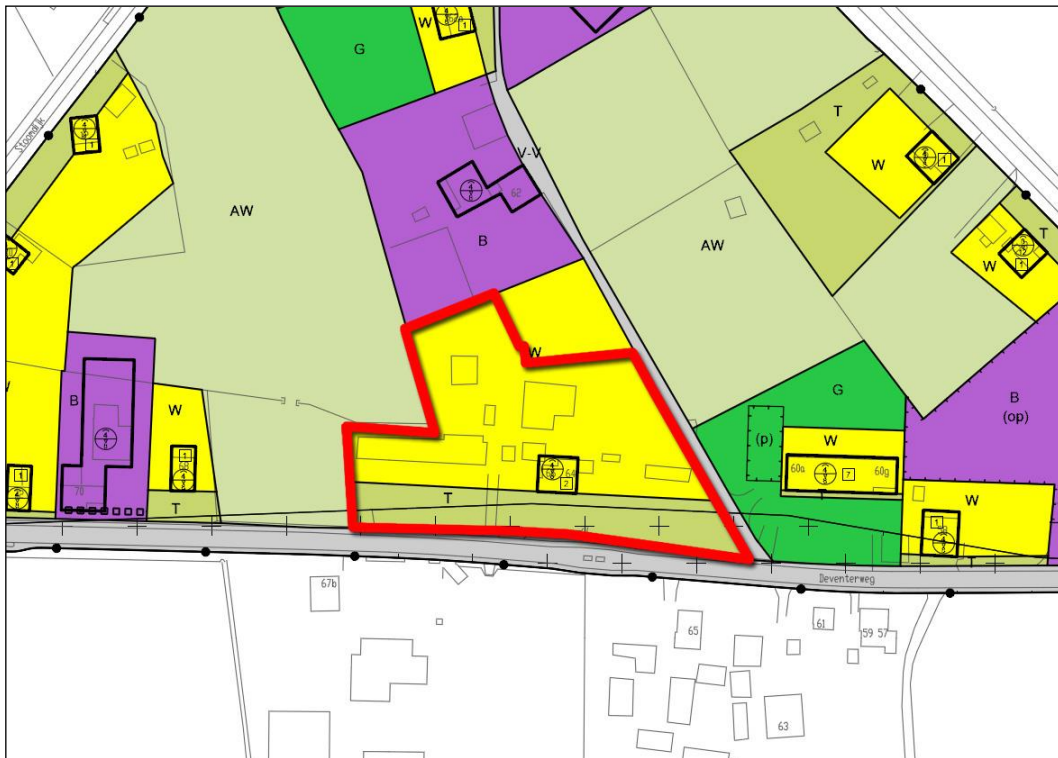
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008'. Dit plan is op 27 oktober 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem. In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' als bedoeld in respectievelijk artikel 2.8 en artikel 2.12 van de bijbehorende regels.

Binnen de bestemming 'Tuin' (voortuin) zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals erfafscheidingen) met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Gebouwen zijn dus niet toegestaan. Wel zijn onder voorwaarden erkers aan de voorgevel van een woning mogelijk. Binnen de bestemming 'Wonen' mag gewoond worden, al dan niet gecombineerd met een beroep aan huis of kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Een woning mag echter uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden opgericht. Daarbij zijn niet meer dan het aangeduide "maximum aantal wooneenheden" toegestaan. In het geval van voorliggend plangebied zijn dat er 2. Ook zijn de maximum toegestane goot- en bouwhoogten van de woning(en) op de kaart aangeduid. Deze bedragen resp. 4 en 10 meter. Buiten het bouwvlak zijn per bouwperceel maximaal 75 m² aan (bij)gebouwen toegestaan.

Indien er in de bestaande situatie meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn (ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan Kern Laren 2008), zijn deze middels artikel 3.2, lid 1 positief bestemd.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' met rood omlijnd het plangebied

Naast de genoemde bestemmingsplannen geldt voor het gehele plangebied 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld. Dit ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het gebied.

Het plangebied ligt in een gebied met archeologische resten van historische stads- of dorpskernen, middelmatige en lage archeologische verwachting. Ter bescherming van deze terreinen is in het parapluplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' (archeologische resten van historische stads- of dorpskernen), 'Waarde - Archeologie 6' (middelmatige verwachtingswaarde) en 'Waarde - Archeologie 7' (lage verwachtingswaarde) opgenomen.

Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Het plan omvat de verbouw van de bestaande twee-onder-een-kap woning tot een vrijstaande woning en de nieuwbouw van een (extra) vrijstaande woning, en de renovatie en sloop van de bestaande bijgebouwen en vervolgens nieuwbouw van bijgebouwen.

Hoewel de percelen een bestemming 'Wonen' hebben en daarmee het beoogde gebruik toereikend is, is het plan in strijd met de bouwregels van de woonbestemming. Ter plaatse is echter maar één bouwvlak aangeduid waarbinnen twee woningen aanwezig mogen zijn. Om de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader kort toegelicht.

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

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

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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, zowel van de bestaande situatie alsook voor de nieuwe situatie.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied aan de Deventerweg 64-66 ligt in het noordwestelijk deel van de kern Laren. De bijbehorende percelen zijn als woonerf en tuinen in gebruik. Deze liggen direct ten noorden van de Deventerweg (N330), van oudsher een belangrijke verbindingroute tussen Laren en Deventer. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een gemengd karakter: er zijn zowel burgerwoningen en bedrijven als ook agrarische gronden te vinden. Het betreft een soort overgangsgebied van de kern Laren naar het buitengebied, met relatief veel groen en een lage bebouwingsdichtheid.

Het plangebied is gesitueerd tussen een tweetal niet-agrarische bedrijven: een boomverzorgingsbedrijf aan de Deventerweg 62 ten noorden en een houtbewerkingsbedrijf aan de Deventerweg 67 ten zuidwesten.

Aan de west-, zuid- en noordoostzijde van het plangebied ligt agrarisch weide- en bouwland.

Er zijn geen agrarische bedrijven in de directe nabijheid gesitueerd.



Figuur 4: Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto

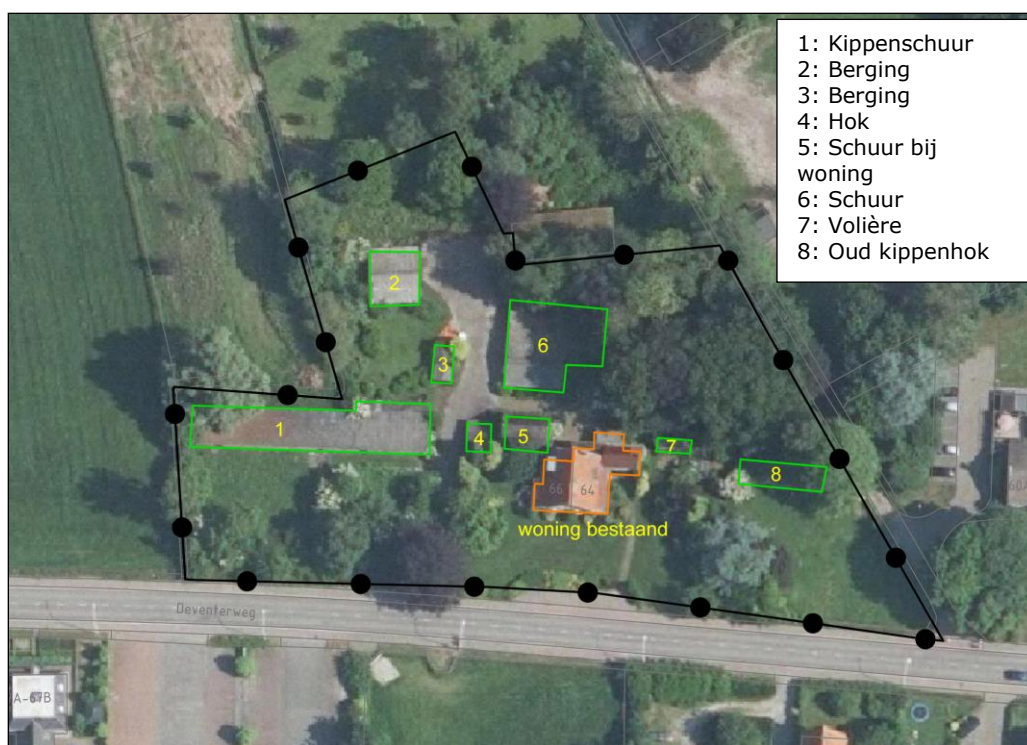
2.1.2 Bebouwing

Langs de Deventerweg is gevarieerde bebouwing aanwezig met een relatief open bebouwingsstructuur. De woningen bestaan veelal uit één of anderhalve laag met een kap. Soms betreft het bebouwing in de vorm van een boerderij, met een lage goot en een hoge kap, soms vrijstaande woningen met een goot van vier meter en een afgetopt zadeldak. De voorgevelrooilijn is wisselend,

woningen verspringen ten opzichte van elkaar. Op de erven staan vaak verschillende bijgebouwen, in een informele setting, soms naast elkaar, soms achter elkaar, maar vrijwel altijd achter de voorgevelrooilijn. Dit geldt ook voor het plangebied aan de Deventerweg 64-66. Ter plaatse is een twee-onder-een-kap woning aanwezig, welke uit één bouwlaag met een forse (zadel)kap bestaat. De betreffende woning, inclusief aan-en uitbouwen, heeft een grondoppervlakte van ca. 160 m², en is met de voorgevel georiënteerd op de Deventerweg. De voorgevel van de woning ligt daarbij ca. 18 meter van de weg.



Figuur 5: Huidige situatie plangebied met zicht op de twee-onder-een-kap-woning aan de Deventerweg 64-66, gezien vanaf de Deventerweg (bron: Google Streetview)



Figuur 6: Overzicht gebouwen binnen het plangebied Deventerweg 64-66 (bestaande situatie)

Achter de voorgevelrooilijn zijn diverse bijgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van ca. 750 m². Deze bijgebouwen (o.a. voormalige kippenschuren en bergingen) verkeren nagenoeg allemaal in een slechte staat en zijn (deels) uitgevoerd met asbesthoudende materialen. In figuur 6 is een overzicht van de gebouwen op het terrein weergegeven.

2.1.3 Erfinrichting

Een groot deel van de gronden rondom de gebouwen zijn in gebruik als tuin. Daarbij is de voortuin ter hoogte van de woning als gazon ingericht. In het overige deel van de tuin zijn diverse hagen, struiken en bomen aanwezig waardoor grotendeels sprake is van een groene uitstraling met een besloten karakter. De bijgebouwen zijn hierdoor vanaf de Deventerweg nauwelijks te zien. Tussen de bijgebouwen is erfverharding aanwezig. Ook nabij het plangebied wordt het groene karakter vooral bepaald door de (voor)tuinen en bijbehorende erfbeplanting van (woon)erven. Dit wordt versterkt door de nabijgelegen weilanden, die een meer open karakter hebben.

Langs de Deventerweg zelf zijn niet of nauwelijks structuurbepalende bomen aanwezig. Dit in tegenstelling tot de nabijgelegen Ooldselaan, waar aan weerszijden bomen als waardevolle laanbeplanting gesitueerd zijn.

2.1.4 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied grenst in het zuiden direct aan de Deventerweg en wordt middels een 'eigen' erftoegangsweg westelijk van de bestaande woning ook rechtstreeks op deze weg ontsloten.

De Deventerweg is ter plaatse een belangrijke doorgaande weg die onderdeel uitmaakt van de provinciale weg tussen Lochem (in oostelijke richting) en Deventer (in westelijke richting). Het relatief brede profiel ter plaatse (ca. 9 meter breed), met aan weerszijden een gescheiden fietspad en een maximum snelheid van 50-km per uur, is hierop afgestemd.



Figuur 7: Huidige situatie Deventerweg, ter hoogte van het plangebied (links) en het zuidelijk gelegen weiland (rechts) (bron: Google Streetview)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Het initiatief

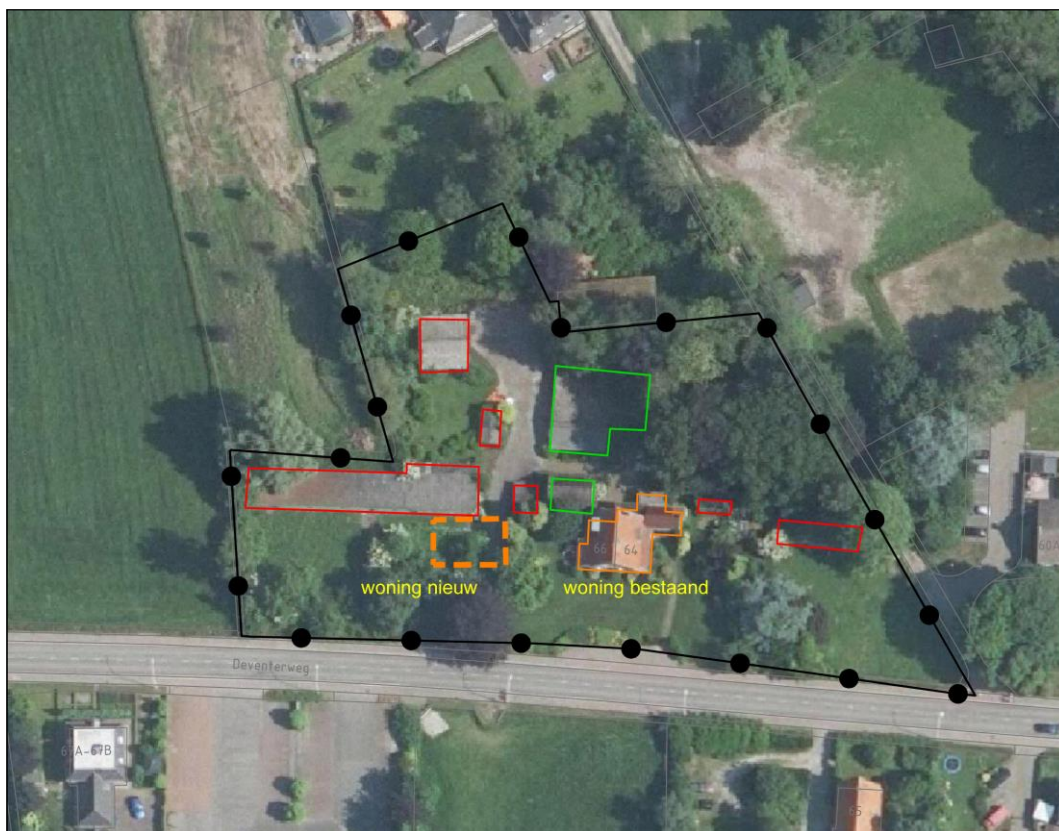
Met het plan wordt de bouw van één nieuwe vrijstaande woning beoogd met een grondoppervlakte van maximaal 150 m² op de gronden aan de Deventerweg 64-66 in Laren, westelijk van de bestaande woning. De bestaande twee-onder-een-kapwoning wordt verbouwd tot een vrijstaande woning.

Van de bestaande bijgebouwen op het terrein (in totaal ca. 750 m²) wordt meer dan de helft gesloopt. De bijgebouwen die op het terrein behouden blijven, worden gerenoveerd. Ook vindt er nieuwbouw van bijgebouwen plaats.

Momenteel is nog niet bekend waar precies de nieuwbouw van de bijgebouwen is voorzien. Wel mag het totaal aan bijgebouwen binnen het plangebied niet meer dan 600 m² bedragen. Dit aantal is afgestemd op de bestaande bouwbeplanning uit het geldende bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' (artikel 3.2, lid 1) waarin is bepaald dat de bestaande oppervlakte aan gebouwen na sloop mag worden teruggebouwd.

Door uit te gaan van het bestaande aantal vierkante meters aan bijgebouwen (ca. 750 m²), minus de maximum grondoppervlakte van de beoogde nieuwe vrijstaande woning (150 m²), betekent dit dus concreet maximaal 600 m² aan bijgebouwen. Hiermee worden de bestaande (bouw)rechten gerespecteerd.

In bijgaande figuur 8 is het initiatief inzichtelijk gemaakt.



Figuur 8: Beoogde situering nieuw te bouwen vrijstaande woning (oranje stippellijn), de te slopen bijgebouwen (in rood) en de te renoveren bijgebouwen (in groen)

2.2.2 Bebouwing en gebruik

De nieuw te bouwen vrijstaande woning zal op ongeveer 13 meter westelijk van de bestaande woning worden gebouwd, waarbij de voorgevel eveneens wordt georiënteerd op de Deventerweg. Aangesloten wordt bij de voorgevelrooilijn van deze bestaande woning, waarmee de afstand tot aan de Deventerweg nagenoeg gelijk is. Op deze manier kan de woning goed ingepast worden in de aanwezige bebouwingsstructuur.

Hoewel er voor de nieuwe woning nog geen (uitgewerkt) bouwplan is opgesteld, dient de omvang van de woning aan te sluiten op de bestaande woning binnen het plangebied. Concreet betekent dit een grondoppervlak van maximaal 150 m² voor de nieuwe woning, welke uitgevoerd dient te worden in 1 of 1,5 bouwlaag met een kap. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt daarbij 4 en 10 meter.

De gronden rondom de woning blijven fungeren als erf en tuin. Wel wordt het terrein opnieuw heringericht, onder andere ten behoeve van de sloop en (deels) vervangende nieuwbouw van de bijgebouwen. Zoals reeds aangegeven is de exacte situering van deze gebouwen momenteel nog niet uitgekristalliseerd. Ditzelfde geldt voor de kadastrale splitsing van de percelen. Duidelijk is wel dat na deze splitsing nog steeds sprake is van twee ruime woonkavels.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Beide vrijstaande woningen zullen na de herontwikkeling van het plangebied gebruik maken van de in- en uitrit naar de Deventerweg, zodat er geen extra aansluiting op de Deventerweg gemaakt hoeft te worden. Wel zal deze bestaande inrit enkele meters in oostelijke richting verlegd worden.

Bovendien is de verkeersaantrekkende werking van de vrijstaande woning te verwaarlozen, te meer omdat er in de huidige situatie ook sprake is van twee wooneenheden. Met andere woorden, de verkeersafwikkeling kan zonder problemen op de Deventerweg plaatsvinden en zal ook probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld.

Verder is er voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de nieuwe vrijstaande woning.

2.3 Vertaling in bestemmingsplan

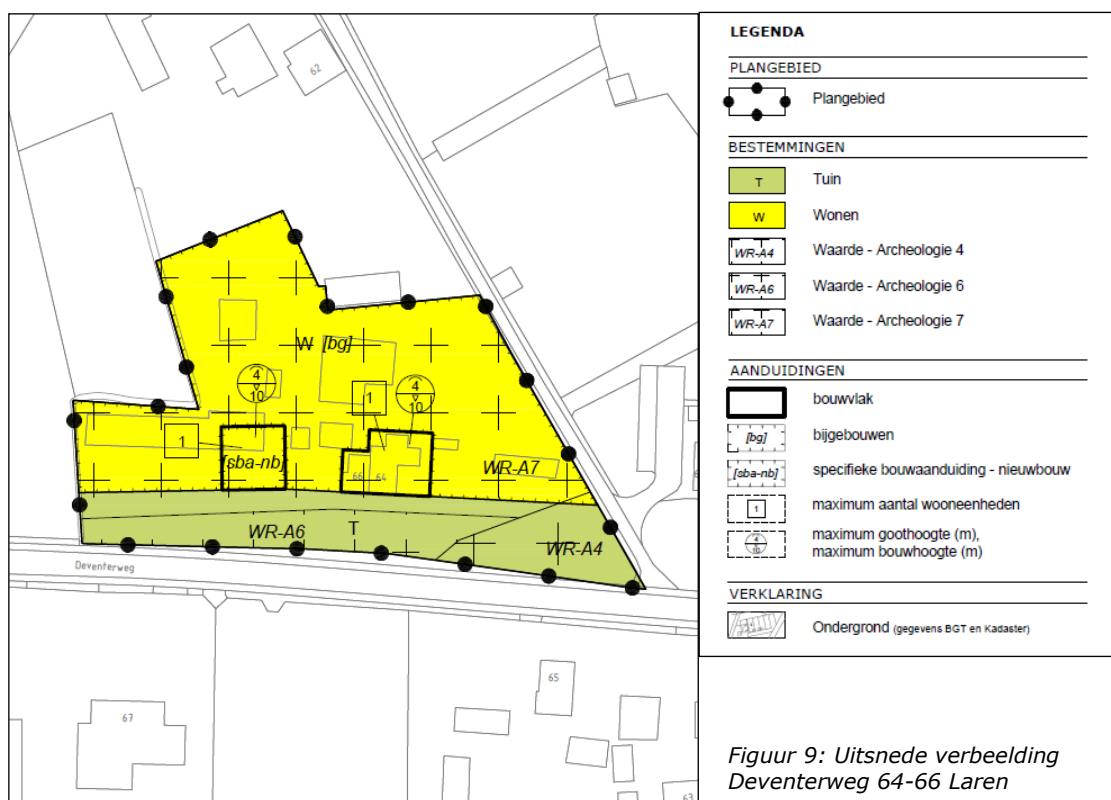
Het gehele plangebied, uitgezonderd de voortuin, heeft de bestemming 'Wonen'. De gronden voor de voorgevel van de bestaande woning, alsook parallel aan de Deventerweg, zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. De bestemmingsgrenzen zijn daarmee één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Kern Laren 2008'.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn nu twee vrijstaande woningen toegestaan, binnen de aangeduide bouwvlakken. Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) op de verbeelding is dit ook als zodanig vastgelegd. Het betreft een bouwvlak rondom de bestaande woning en een nieuw bouwvlak voor de nieuw op te richten woningen westelijk daarvan. Laatst genoemde is daarbij aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw'. Per bouwvak geldt dat deze tot maximaal 150 m² mag worden bebouwd, danwel is het bestaand aantal vierkante meter aan gebouwen toegestaan indien deze meer dan 150m² bedraagt. Dit is in de regels vastgelegd. Verder zijn de toegestane goot- en bouwhoogte van beide woningen (resp. 4 en 10 meter) op de verbeelding aangeduid.

Buiten de bouwvlakken is in totaal 600 m² aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Omdat deze oppervlakte afwijkt van de standaardregels voor bijgebouwen, is hiervoor de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Om er voor te zorgen dat de oppervlakte aan bijgebouwen bij de woningen ten opzichte van de huidige situatie ook daadwerkelijk wordt teruggebracht is er in de regels een zogenaamde voorwaardelijke sloopverplichting opgenomen. De toegestane hoogte en situering van de bijgebouwen is verder afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008'.

Tot slot is er een drietal dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische (verwachtings)waarden opgenomen, te weten 'Waarde-Archeologie 4', 'Waarde-Archeologie 6' en 'Waarde-Archeologie 7'. De ligging van deze gebieden, alsook de bijbehorende regels, zijn afgestemd op het vastgestelde Paraplubestemmingsplan Archeologie. Een verdere toelichting over het thema archeologie is te vinden in paragraaf 4.9.

In figuur 9 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 9: Uitsnede verbeelding Deventerweg 64-66 Laren

3 BELEIDSKADER

De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van het project, zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

Wat betreft de 'ladder' wordt het volgende opgemerkt. Met het voorliggende plan, de verbouwing van de bestaande twee-onder-een-kapwoning tot een vrijstaande woning en het oprichten van een nieuwe vrijstaande woning ten westen daarvan, is feitelijk sprake van een gelijk aantal woningen. Met andere woorden, er worden als gevolg van de beoogde planontwikkeling geen extra woningen toegevoegd. Een toetsing aan de ladder van de duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde 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. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

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

- Rijkswegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk 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 geluidhinder, Wet luchtkwaliteit, Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2016).

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

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

1. Duurzame economische structuurversterking

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

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

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

Verstedelijking

Tot nu toe waren de rol en ambitie van de provincie rond stedelijke ontwikkelingen vooral gericht op het clusteren van groei, bereikbaarheid en het faciliteren van culturele voorzieningen, wonen en werken clusteren rond kernen en stedelijke clusters. Dit om een impuls geven aan geconcentreerde 'rode' stedelijke economische motoren en aan bescherming van andere meer 'groene en blauwe' waarden. Deze wens was ruimtelijk ingegeven en wordt aangeduid als 'bundelen en spreiden.' Deze aanpak wordt nu nadrukkelijk niet meer uitsluitend gekoppeld aan specifieke zones voor wonen, werken of landschappen, maar aan de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Deze ladder komt overeen met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Rijk, zie paragraaf 3.2.1 van deze plantoelichting.

Bundelen richt zich op benutten van de bestaande voorraad gebouwen en gronden in het stedelijk gebied en op mogelijke toevoegingen grenzend aan het stedelijk gebied en nabij multimodale knooppunten. Er is een verschuiving van focus op nieuwbouw naar focus op beheer en vernieuwing van bestaand stedelijk gebied. Bundelen houdt rekening met de regionale vraag en samenhang, gebiedskwaliteiten, mogelijkheden en onmogelijkheden van de bestaande voorraad en de regionale structuur. Toch mag bundeling niet leiden tot het volbouwen van de stad en het stedelijk gebied, omdat dat ten koste gaat van de kwaliteit van het woon- en werkmilieu.

Relatie met het plangebied

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Laren, voldoet de ontwikkeling aan het provinciale beleid dat inzet op bundeling.

Een toets aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan is niet nodig, gezien het feit dat ten opzichte van de geldende bestemmingsplanregeling uit het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' geen extra woning wordt toegestaan. In dit kader wordt ook verwezen naar de 'ladder' uit paragraaf 3.2.1 van deze plantoelichting.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland. Ook van de

Omgevingsverordening hebben verschillende actualisatierondes plaatsgevonden en heeft geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2016).

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

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, waarin de nieuwbouw van een vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt, is uitsluitend het aspect 'Wonen' van belang die een nadere motivering, c.q. onderbouwing behoeft. Andere (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening zijn niet in het geding.

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. Zoals reeds in paragraaf 3.2.1. is aangegeven, is met de verbouwing van de bestaande twee-onder-een-kapwoning tot een vrijstaande woning en het oprichten van een nieuwe vrijstaande woning ten westen daarvan, feitelijk sprake van een gelijk aantal woningen. De beoogde gewijzigde woningtypologie (van een twee-onder-een-kapwoning naar twee vrijstaande woningen) doet daar niets aan af. De planontwikkeling is daarmee niet in strijd met de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

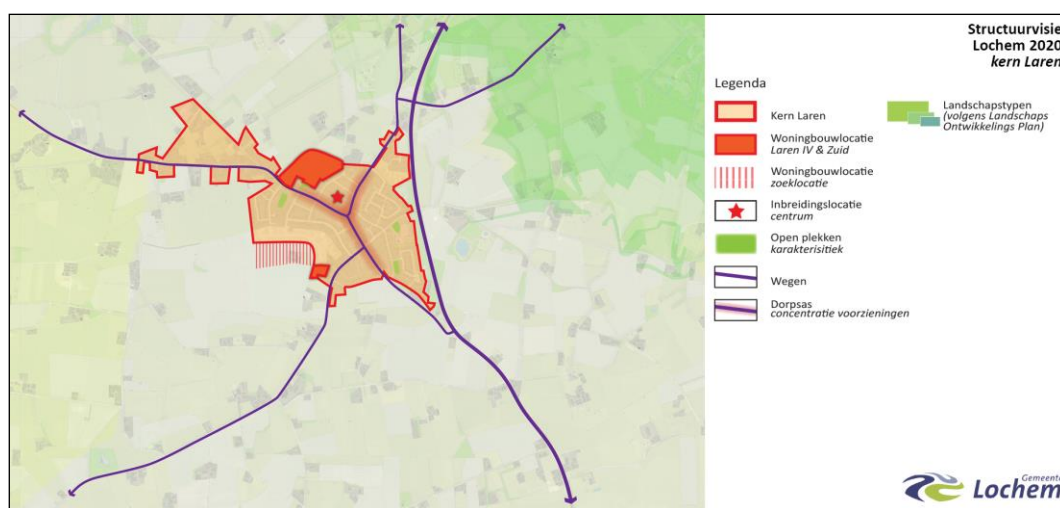
De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. De visie geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer. De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving.

Specifiek voor de kern Laren is onder meer het volgende opgenomen in de structuurvisie.

- De gemeente wenst de diversiteit aan voorzieningen langs de doorgaande wegen van het dorp te behouden. Het behoud en, voor zover passend bij het karakter en behoefte van de kern, versterken van de bedrijvigheid is evenzeer belangrijk voor de vitaliteit van het dorp.
- De open ruimtes binnen de komgrenzen zijn over het algemeen bepalend voor de kwaliteit van de dorpskom en de gemeente zal deze waar mogelijk

ontzien bij het bepalen en gunnen van bouwlocaties. In dit kader is van belang dat de onderhavige locatie aan de Deventerweg niet is aangemerkt als te behouden karakteristieke open plek en bebouwing derhalve mogelijk is.

- Wat betreft de woningbouwontwikkeling wordt gemeentebreed ingezet op starters en senioren, dit geldt eveneens voor Laren.
- De aanwezige activiteiten en functies in de recreatieve sfeer bieden ruime mogelijkheden tot verdere ontwikkeling. Hierdoor kan een sterke bijdrage worden geleverd aan de leefbaarheid ten behoeve van (toekomstige) bewoners en recreanten.



Figuur 10: Structuurvisiekaart voor de kern Laren (bron: Structuurvisie 2012-2020)

3.3.2 Woonvisie Lochem 2012-2020

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2012 – 2020. De woonvisie geeft inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem.

Het doel van de gemeente is om de woningmarkt zodanig te beïnvloeden dat voldoende goede en bereikbare woningen voor handen zijn. De gemeente richt zich op het zodanig laten bouwen en aanpassen van woningen dat invulling wordt gegeven aan de wensen van inwoners en potentiële nieuwe bewoners. Woonwensen kunnen worden gerealiseerd door nieuwe bouwontwikkelingen. Maar ook door aanpassing van de bestaande voorraad en door vernieuwing van bestaand stedelijk gebied kan voor een deel aan de doelstellingen worden voldaan. De gemeente Lochem ziet zichzelf als regisseur in de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid, maar zoekt daarbij nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners.

Beleidsmatige uitgangspunten Woonvisie

- Het regionale woonbeleid en woningbouwprogrammering vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gemeentelijke woonbeleid.
- De gemeente Lochem speelt in op de Lochemse woningbehoefte. Dat betekent niet dat uitsluitend wordt gebouwd voor de ontwikkeling van de huidige Lochemse bevolking. De gemeente Lochem kiest er ook voor om ruimte te bieden aan mensen die graag in de gemeente komen wonen.
- De gemeente Lochem kiest ervoor om in alle kernen ruimte te bieden voor nieuwbouw. Op deze manier kan de bevolking van de dorpen in stand

blijven en wellicht nog groeien, waarbij het opvangen van de eigen behoefte centraal staat.

- Inbreiding gaat boven uitbreiding. Dit houdt in dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied voorrang heeft boven uitleglocaties.
- De aandacht in de woningbouw verschuift van uitbreiding naar inbreiding en vervolgens meer en meer richting herstructurering en stedelijke vernieuwing. De bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker. Niet alleen moet de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil blijven, ook moet er voor worden gezorgd dat de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de inwoners van Lochem.

In de koopsector constateert de Woonvisie behoefte aan zowel goedkopere, middeldure en duurdere woningen. Op het niveau van de afzonderlijke locaties kan worden gekeken wat een passend programma vormt. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Voor Laren wordt ook expliciet opgemerkt dat herstructureren van bestaande locaties voorgaat op uitbreidingslocaties.

Relatie met het plangebied

Hoewel het plangebied niet specifiek in de woonvisie wordt benoemd, is wel duidelijk dat sprake is van een 'inbreidingslocatie' binnen de kern Laren. Daarmee voldoet het plan aan het belangrijkste uitgangspunt van de Woonvisie.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

Voor het aspect geluid is binnen het projectgebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde 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 wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan geen gezonde bedrijventerreinen en/of spoorwegen.

4.1.2 Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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 1: Zonebreedtes (bron: Wet geluidhinder)

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones 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 voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. 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.

4.1.3 Geluid in relatie tot het projectgebied

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Deventerweg en de Ooldselaan. Omdat er als onderdeel van de beoogde planontwikkeling een nieuwe (vrijstaande) woning westelijk van de bestaande woning op het terrein wordt gebouwd, dient een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd te worden om de te beoordelen of de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning voldoet aan de grenswaarden uit de Wgh.

In dit kader is door adviesbureau 'De Milieuadviseur' een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. De belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek worden hierna weergegeven. Het volledige rapport is integraal als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Deventerweg (N339)

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Deventerweg (N339) 55 dB bedraagt, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB. Deze geluidsbelasting vindt plaats op de zuidelijke gevel van de beoogde nieuwe woning. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB uit de Wgh wordt niet overschreden.

Ooldselaan

De hoogste geluidsbelasting van de Ooldselaan bedraagt 21 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de nieuwe woning niet overschreden.

Cumulatieve geluidsbelasting

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 55 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. De optredende cumulatieve geluidsbelasting is hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB uit de Wgh, daarmee zijn de optredende geluidsbelastingen op basis van het Wgh acceptabel.

Tevens blijkt uit de cumulatieve geluidsbelasting dat de woning minimaal 1 geluidsluwe gevel (gevel waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden) heeft.

Om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 is een minimale gevelwering van 27 dB noodzakelijk bij de woning. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te halen.

Hogere grenswaarde

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Deventerweg (N339), het vergroten van

¹ De Milieuadviseur, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Deventerweg 64-66, Laren', 2 februari 2018

de afstand tussen de woning en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van één woning) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere grenswaarde van 55 dB afkomstig van de Deventerweg (N339) vast te stellen.

4.1.4 Conclusie

De beoogde planontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader en het gemeentelijke geluidsbeleid voor wegverkeerslawaaï, mits de voorwaarden (doorlopen hogere waarden procedure) in acht worden genomen. Daartoe dient een verzoek om hogere waarden ingediend te worden die gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.

Ook dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen van de vrijstaande woning aan de Deventerweg aangetoond te worden dat het binnenniveau ten gevolge van wegverkeerslawaaï voldoet aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Als onderdeel van de beoogde planontwikkeling op de gronden aan de Deventerweg 64-66 wordt een nieuwe vrijstaande woning opgericht, westelijk van de bestaande woning op het terrein. Hoewel deze gronden al een woonbestemming hebben, dient de kwaliteit van de gronden en het grondwater wel in beeld gebracht te worden middels een verkennend bodemonderzoek. In dit kader is door adviesbureau 'De Klinker Milieu' een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd². De belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek worden hierna weergegeven. Het volledige rapport is integraal als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd.

Resultaten Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Op basis van de historische gegevens wordt de onderzoekslocatie als onverdacht beschouwd.

Uit zintuiglijke waarnemingen volgt dat de bodem op de locatie plaatselijk zwak puin- en baksteenhoudend is. Op het maaiveld en in de geïnspecteerde gaten is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht is verontreinigd met cadmium, lood, zink en PAK. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten

² De Klinker Milieu, 'Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 5707 Deventerweg 64-66 Laren Gld.', 5 maart 2018

aangetroffen en in het grondwater zijn eveneens geen verhoogde gehalten aangetroffen. Verder is de puinhoudende grond niet asbesthoudend. De hypothese 'Onverdacht' dient formeel verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Vanwege de kleine overschrijding is het niet noodzakelijk om aanvullende maatregelen te nemen. De grond kan binnen de locatie worden hergebruikt maar de grond is niet toepasbaar buiten de locatie zonder aanvullend onderzoek.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 1 nieuwe vrijstaande woning en er is 1 centrale ontsluitingsweg aanwezig. Dit betekent dat voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM (minder dan 1500 woningen aan minimaal 1 ontsluitingsweg) en er geen nadere toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit plaats hoeft te vinden.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming. Concluderend kan worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in tabel 2.

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 2: 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. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De aan te houden afstanden in een gemengd gebied zijn ook opgenomen in tabel 2.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op de gronden aan de Deventerweg 64-66, westelijk van de bestaande twee-onder-een-kap woning. Laatstgenoemde wordt (intern) verbouwd tot een vrijstaande woning. Zoals in hoofdstuk 2 al is aangegeven betreft het een gebied waar diverse functies voorkomen en daarmee getypeerd kan worden als een 'gemengd gebied'.

Het plangebied waar de nieuwe woning wordt beoogd is gesitueerd tussen een tweetal niet-agrarische bedrijven: een boomverzorgingsbedrijf aan de Deventerweg 62 ten noorden en een houtbewerkingsbedrijf aan de Deventerweg 67 ten zuidwesten.

Het boomverzorgingsbedrijf heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Deventerweg 62 Laren' (vastgesteld d.d. 15 mei 2017) een bestemming 'Bedrijf', waarbinnen het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten uit maximaal categorie B zijn toegestaan. Dit is vergelijkbaar met maximaal milieucategorie 3.1, met een richtafstand van 30 meter (omgevingstype 'gemengd gebied').

Het bouwvlak voor de nieuwe vrijstaande woning ligt op ruim 42 meter van het perceel Deventerweg 62. Derhalve wordt aan de richtafstand voldaan. Bovendien is er in de bestaande situatie op een kortere afstand (ca. 15 meter) van het betreffende bedrijf ook een burgerwoning (Deventerweg 62a) aanwezig waar het bedrijf al rekening mee moet houden. Met andere

woorden, het betreffende boomverzorgingsbedrijf wordt niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

Het houtbewerkingsbedrijf aan de Deventerweg 67 heeft op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en bedrijfsbestemming waar bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste milieucategorie 2 zijn toegestaan. Op grond van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. Omdat de beoogde nieuwe woning op minimaal 23 meter van het bedrijfsperceel aan de Deventerweg 67 ligt, wordt ook aan deze richtafstand voldaan.

Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de bouw van de woning in het plangebied. Daarnaast worden bedrijven hierdoor niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Geur

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

In de (directe) omgeving zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (melkveehouderij) ligt aan de Lindenbersdijk nr. 10/10a op ruim 150 meter ten zuidwesten van het plangebied. Het plangebied (gelegen binnen de bebouwde kom) ligt daarmee ruim buiten de aan te houden afstand tot een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor (100 meter) op grond van de Wgv, zoals een melkveehouderij.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde

omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Wettelijk kader

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10⁻⁶-contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

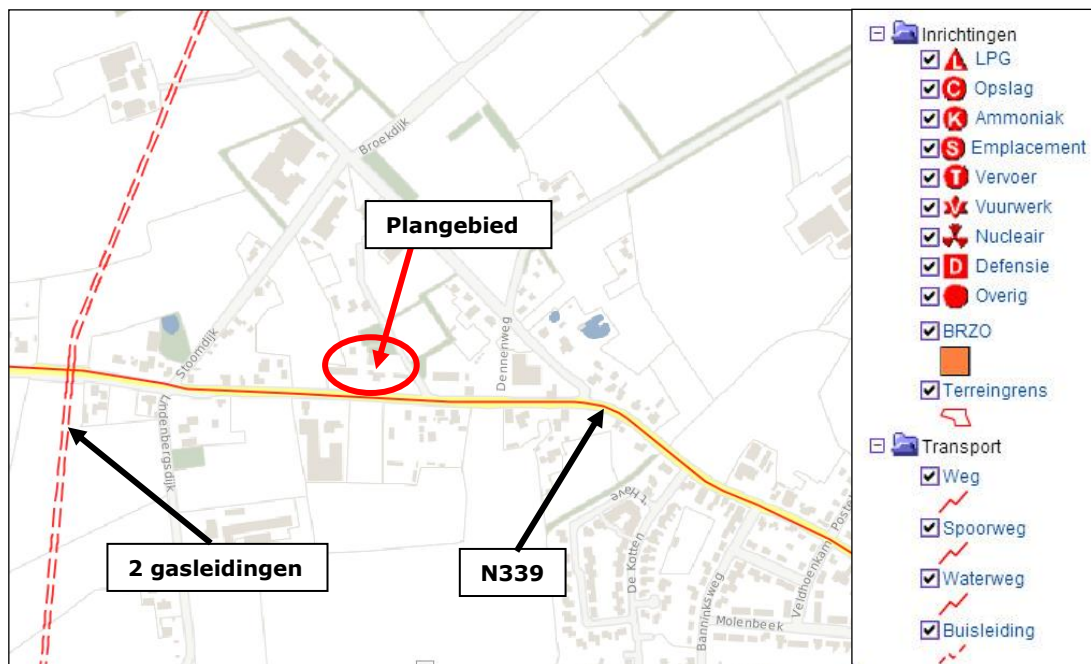
Gemeentelijk beleid

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.

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 11 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 11: Uitsnede risicokaart, met daarin aangegeven de risicobronnen in relatie tot het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

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

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op een afstand van circa 350 meter ten westen van de beoogde nieuwe woning zijn wel twee leidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Dit betreffen twee hogedrukaardgasleidingen, beiden met een diameter van 48 inch en een werkdruk van 66 bar.

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR contour (belemmeringsstrook) van deze leidingen. Daarmee vormt het plaatsgebonden risico geen beperking voor de realisatie van het bouwplan. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied voor het GR (540 meter), zoals aangegeven in bijlage 6 van het handboek 'Buisleiding in bestemmingsplannen' uit 2010.

Echter, omdat er met het voorliggende plan (de verbouwing van de bestaande twee-onder-een-kapwoning tot een vrijstaande woning en het oprichten van een nieuwe vrijstaande woning ten westen daarvan) feitelijk sprake is van een gelijk aantal woningen, neemt het GR niet toe. Een nadere verantwoording van het GR wordt voor het onderhavige bouwplan wordt dan ook niet nodig geacht.

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

personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp of zwaar ongeval. Daarmtrent kan het volgende worden vermeld.

Vorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

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

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

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

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

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

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor of water aanwezig. De provinciale weg N339 (Deventerweg) die langs het plangebied loopt, is op de risicokaart wel aangeduid als een route voor gevaarlijke stoffen.

Echter, het gedeelte van de N339 tussen de Bathmenseweg en de N332 bij Laren komt voor op de lijst van niet-aangewezen provinciale wegen voor de routing van gevaarlijke stoffen van de provincie Gelderland. Een nadere onderbouwing, c.q. risicoafweging, is derhalve niet nodig.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Water

4.7.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

4.7.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

4.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van één nieuwe vrijstaande woning planologisch mogelijk gemaakt. Als onderdeel van deze ontwikkeling wordt de bestaande twee-onder-een-kap woning intern verbouwd tot een vrijstaande woning en de bestaande bijgebouwen op het terrein deels gerenoveerd en deels gesloopt. Ook vindt er nieuwbouw van bijgebouwen plaats.

De nieuwe woning heeft een grondoppervlak van maximaal 150 m². Van de bestaande bijgebouwen op het terrein (in totaal ca. 750 m²) wordt meer dan de helft gesloopt. De bijgebouwen die op het terrein behouden blijven, worden gerenoveerd. Ook vindt er nieuwbouw van bijgebouwen plaats.

Momenteel is nog niet bekend waar precies de nieuwbouw van de bijgebouwen is voorzien. Wel mag het totaal aan bijgebouwen binnen het plangebied niet meer dan 600 m² bedragen. Dit is in de planregels van voorliggend bestemmingsplan geborgd. Het totaal vierkante meters aan gebouwen binnen het plangebied blijft daarmee gelijk. Het realiseren van watercompensatie is derhalve niet nodig.

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woning zal afgevoerd worden via het rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. Hierbij wordt er

naar gestreefd om het hemelwater dat op de daken neerkomt gescheiden af te voeren.

Op basis van de landelijke bodemkaart blijkt dat de locatie in een gebied ligt waar de bodemsamenstelling (lemig fijn zand) en de grondwaterstand (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand tussen 40 - 80 cm –mv: grondwatertrap VI) geschikt zijn om het hemelwater te kunnen infiltreren. Hierbij is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2

Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Tabel 3: Watertoetstabel

4.7.4 Conclusie

De bouw van de nieuwe vrijstaande woning met bijgebouwen heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

4.8 Ecologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de 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.

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 in stand houden 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.

4.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten van het beoogde plan zijn op de natuur, is door adviesbureau 'Staring Advies' een quickscan uitgevoerd³.

De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

4.8.3 Resultaten Quickscan Natuurtoets

Gebiedsbescherming

Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied ligt niet in het GNN of in een GO. Het dichtstbijzijnde gebied als onderdeel van het natuurnetwerk ligt op ruim 850 meter. De kernkwaliteiten van het natuurgebied worden niet aangetast. Er hoeft geen verdere toetsing uitgevoerd te worden.

Natura 2000

Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en de beperkte omvang van de activiteiten en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Borkeld' en overige Natura 2000-gebieden worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen en ontwikkelingsopgaven verwacht door directe verstoringsfactoren als oppervlakteverlies of versnippering. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringsfactoren als verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn op voorhand uit te sluiten. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Het plangebied is op 7 februari 2018 onderzocht om een inschatting te maken van de beschermde soorten die aanwezig (kunnen) zijn en om beschermde flora en fauna waar te nemen.

³ Staring Advies, 'Quickscan natuurtoets Deventerweg 64-66 in Laren (Gld)', 19 februari 2018

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn er geen beschermde plantsoorten aangetroffen. Deze worden gezien het gebruik en het karakter van het plangebied ook niet verwacht. Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van beschermde plantensoorten en/of het aanvragen van een ontheffing is dan ook niet noodzakelijk.

Broedvogels

Alle aangetroffen en te verwachten vogelsoorten zijn beschermd krachtens de Wet natuurbescherming (Vogelrichtlijn). Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. Dit betekent dat het opzettelijk verstoren, verontrusten, doden en anderszins nadelig beïnvloeden van deze soortgroep niet is toegestaan. Daarom moet er buiten het broedseizoen gestart worden met de werkzaamheden. Als de werkzaamheden in volle gang zijn bij aanvang van het broedseizoen, is het verstoringeffect op (broed)vogels minimaal. Het broedseizoen ligt, afhankelijk van de weeromstandigheden en aanwezige soorten, ruwweg tussen 15 maart en 15 juli. Broedgevallen buiten deze periode zijn ook beschermd.

Het plangebied is ongeschikt als nestlocatie voor soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn als de uit de omgeving bekende roek, vanwege het ontbreken van geschikte nestlocaties. Het plangebied en directe omgeving behoren eveneens niet tot het essentieel leefgebied van deze of overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soorten.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen (sporen van) beschermde zoogdiersoorten waargenomen. Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als leefgebied/foerageergebied door enkele algemene beschermde soorten als eekhoorn, egel, haas, konijn, mol, steenmarter en algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt, met uitzondering van de eekhoorn en steenmarter, in de provincie Gelderland automatisch de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ingrepen. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze overige soorten. Het voorkomen van de beschermde eekhoorn en steenmarter is alleen ontheffingsplichtig wanneer er vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn. Hiervan is geen sprake in het plangebied. Nader onderzoek naar het voorkomen van de eekhoorn en/of steenmarter is dan ook niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Om te bepalen of aanvullend onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is, zijn de resultaten van de quickscan getoetst aan de checklist van Het Protocol voor vleermuisinventarisaties van de Gegevensautoriteit Natuur en de Zoogdierverseniging VZZ. Hieruit blijkt dat de te slopen en renoveren gebouwen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Ook zijn er geen bomen met potentieel geschikte holten die gekapt of gesnoeid worden. Bovendien maken de bomen geen deel uit van een mogelijke route/verbinding of een essentieel foerageergebied. Nader onderzoek naar vleermuizen of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk, aangezien er door de geplande werkzaamheden geen verblijfplaatsen, vliegroutes of essentiële foerageergebieden verloren gaan.

Overige soortgroepen

Gezien het ontbreken van geschikt leefgebied zijn strikt beschermde amfibieën, reptielen, vissen en/of ongewervelde dieren niet te verwachten in het plangebied. Voor de eventueel te verwachten bruine kikker en gewone pad geldt in de provincie Gelderland automatisch de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ingrepen. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroepen.

4.8.4 Conclusie

Op grond van de uitgevoerde natuurtoets (quickscan) wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie. Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

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 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. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2021 zijn.

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:

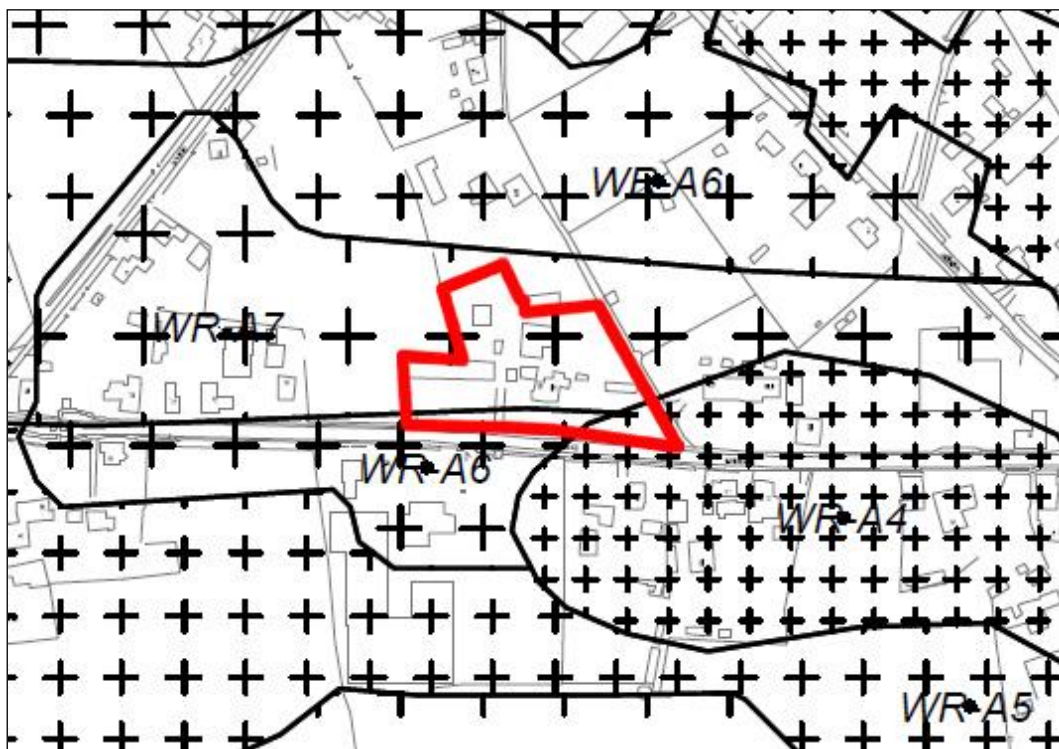
- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting

- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied kent overwegend een lage archeologische verwachtingswaarde welke is aangemerkt als categorie 7. Dit betreft 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. Er bestaat geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én waarbij de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm – Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek). In het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' is hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen.

Het gebied parallel aan de Deventerweg (de voortuin) is op grond van de archeologische beleidskaart aangeduid als categorie 6 (middelmatige archeologische verwachtingswaarde, dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'). Binnen deze zone is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm. Tot slot is een klein deel in het meest zuidoostelijk deel van het aangeduid als categorie 4 (historische stads- of dorpskern, dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'). Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. In figuur 12 is een overzicht van de ligging van de drie verschillende dubbelbestemmingen opgenomen.



Figuur 12: Ligging verschillende dubbelbestemmingen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde in relatie tot het plangebied

Als onderdeel van de beoogde planontwikkeling op de gronden aan de Deventerweg 64-66 worden diverse grondwerkzaamheden verricht. Zo wordt er een nieuwe woning op het terrein gebouwd met een grondoppervlak van maximaal 150 m². Van de bestaande bijgebouwen op het terrein (in totaal ca. 750 m²) wordt meer dan de helft gesloopt. De bijgebouwen die op het terrein behouden blijven, worden gerenoveerd. Ook vindt er nieuwbouw van bijgebouwen plaats.

Momenteel is nog niet bekend waar precies de nieuwbouw van de bijgebouwen is voorzien. Wel mag het totaal aan bijgebouwen binnen het plangebied niet meer dan 600 m² bedragen. Dit is in de planregels van voorliggend bestemmingsplan geborgd.

Omdat al deze grondwerkzaamheden plaatsvinden binnen het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7', vallen deze werkzaamheden onder de vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte vanaf 2.500 m² is immers onderzoek nodig.

Desalniettemin zijn de bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4, 6 en 7'. De dubbelstemmingen fungeren in dit kader meer als signaleringsfunctie. De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' zoals dat op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem is vastgesteld.

Bovendien geldt in algemene zin dat als er tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische resten aan het licht komen, deze op grond van de Erfgoedwet artikel 5.1 bij de gemeente dienen te worden gemeld.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

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.

4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig 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 plan.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

5.1.1 Inleiding

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 specifieker 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 een ieder.

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 een werk, 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 bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' een belangrijke rol.

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 Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

5.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen / Artikel 2 Wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008'.

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevel van de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning zijn gesitueerd. Op deze gronden zijn tuinen en perceelsootsluitingen toegestaan. De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing en een groene uitstraling zullen krijgen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

Artikel 4 Wonen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie, waaronder ook tuinen en bijbehorende erven worden verstaan. In de bijbehorende bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen algemene regels, regels voor het bouwen binnen een bouwvlak en regels voor het bouwen buiten een bouwvlak.

Algemeen

Toegestaan zijn uitsluitend grondgebonden woningen. Daarbij is ook het aantal toegestane wooneenheden aangeduid op de verbeelding, in dit geval 1. Daarmee is automatisch sprake van vrijstaande woningen.

Binnen bouwvlak

Het bouwvlak mag tot maximaal 150 m² worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen. Indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt, geldt dit aantal als maximum (ook bij herbouw). De maximum toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen (4/10 meter) zijn aangegeven op de verbeelding.

Buiten bouwvlak

Buiten het bouwvlak is in totaal maximaal 600 m² aan gebouwen toegestaan. Omdat deze oppervlakte afwijkt van de standaardregels voor bijgebouwen uit het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008', is hiervoor de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Om er voor te zorgen dat de oppervlakte aan bijgebouwen bij de woningen ten opzichte van de huidige situatie ook daadwerkelijk wordt teruggebracht is er in de regels een zogenaamde voorwaardelijke sloopverplichting opgenomen.

De goothoogte van die gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. Het gebouw dient daarbij wel op ten minste 2 meter van de zijdelingse en/of achtergrenzen van het bouwperceel te zijn gesitueerd. Is deze afstand kleiner, dan geldt een lagere bouwhoogte (maximaal 3 meter). bedraagt maximaal 3 meter.

Verder moeten deze gebouwen ook op een afstand van minimaal 3 meter van de voortuin (danwel het denkbeeldig verlengde van de voorzijde van de woning) worden gebouwd, met dien verstande dat gelijk grenzend de voortuin wel een carport is toegestaan (maximale overbouwde oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter).

Beroep aan huis en kleinschalige bedrijvigheid

Binnen de woonbestemming is ook de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis mogelijk. Hierbij dient te worden gedacht aan, bijvoorbeeld, huisarts, tandarts, therapeut met een praktijk aan huis, pedicure, kapper, kantoor aan huis et cetera. In artikel 1 is een omschrijving van 'beroep aan huis' opgenomen. Belangrijke voorwaarden voor de uitoefening van een beroep aan huis en kleinschalige bedrijvigheid zijn:

- het wonen dient de hoofdfunctie te blijven;

- het ruimtebeslag dient van ondergeschikte betekenis te zijn (maximaal 30% van de aanwezige vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt tot een maximum van 100 m² per beroepsuitoefening aan huis en tot een maximum van 50 m² per kleinschalige bedrijvigheid aan huis);
- het beroep aan huis of de kleinschalige bedrijvigheid aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- er mogen uitsluitend activiteiten plaatsvinden van bedrijfstypen in de categorieën A en B van de bij de regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging;
- parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden opgelost en ter plaatse mag geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie optreden;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Deze regeling is afgestemd op het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008'.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen. 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 100 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

Artikel 6 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 4', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 6' een oppervlaktegrens geldt van 1.000 m².

Artikel 7 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 4', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m².

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd (met uitzondering van de gebouwen buiten het bouwvlak). Tevens zijn in dit artikel regels opgenomen voor bijzondere kapvormen van gebouwen en de onderkeldering van gebouwen.

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 het bestemmingsplan niet 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. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 317.

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 moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook 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.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van één nieuwe vrijstaande woning planologisch mogelijk gemaakt. Als onderdeel van deze ontwikkeling wordt de bestaande twee-onder-een-kap woning verbouwd tot een vrijstaande woning en de bestaande bijgebouwen op het terrein deels gerenoveerd en deels gesloopt. Ook vindt er nieuwbouw van bijgebouwen plaats.

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

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 *Inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro*

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, 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 een ieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Deventerweg 64-66 Laren' van 1 maart 2018 tot en met 11 april 2018 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wel is de verbeelding als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan op een klein punt ambtshalve gewijzigd, in die zin dat het bouwvlak ter hoogte van de bestaande woning is aangepast. Reden hiervoor is iets meer flexibiliteit zodat bij eventuele nieuwbouw van de woning deze een aantal meters naar het oosten verschoven kan worden.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan Natuurtoets