

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

DORPSSTRAAT 1 LAREN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.527

IDnr. : NL.IMRO.0262.laDorpsstraat1La-BP41

Datum : april 2023

Versie : 5

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 3 juli 2023 / zaaknummer 2022-231403

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Opzet van de toelichting	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Nieuwe situatie.....	10
2.4	Vertaling naar een nieuw planologisch kader	16
3	BELEIDSKADER	18
3.1	Inleiding	18
3.2	Rijksbeleid	18
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk Beleid	21
4	MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Geluid (Wgh)	26
4.3	Bodem	28
4.4	Bedrijven en milieuzonering	31
4.5	Water	34
4.6	Luchtkwaliteit.....	40
4.7	Externe veiligheid	41
4.8	Ecologie.....	45
4.9	Archeologie.....	49
4.10	Cultuurhistorie	53
4.11	Toetsing aan m.e.r.-wetgeving	55
5	JURIDISCHE ASPECTEN	58
5.1	Inleiding	58
5.2	Opbouw regels en verbeelding.....	59
5.3	Toelichting op de artikelen	59
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	65
7.1	Participatie.....	65
7.2	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	65
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	66
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 3	Nader bodemonderzoek	
Bijlage 4	Quickscan Flora en fauna	
Bijlage 5	Nader soortenonderzoek	
Bijlage 6	Notitie stikstofdepositieberekening	
Bijlage 7	Archeologisch onderzoek	
Bijlage 8	Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling	
Bijlage 9	Nota van zienswijzen	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan is de herontwikkeling van het perceel aan de Dorpsstraat 1 in de kern Laren (gemeente Lochem) waar tot een aantal jaren geleden een horecabedrijf aanwezig was. Het terrein is binnen Laren bekend als de Stegeman-locatie.

Op deze locatie, gelegen aan de rand van het centrum van de kern Laren en op de hoek met de Zutphenseweg, is woningbouw voorzien.

Voor deze ontwikkeling is op initiatief van Connexx BV een stedenbouwkundig plan opgesteld. Daarbij wordt uitgegaan van 21 woningen en een commerciële ruimte, verdeeld over verschillende woningtypen, waaronder eengezinswoningen, seniorenwoningen, levensloopbestendige woningen en appartementen. De appartementen worden voorzien op de hoek op de Dorpsstraat-Zutphenseweg, met op de begane grond de mogelijkheid voor één commerciële ruimte.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is woningbouw boven de eerste verdieping echter niet toegestaan. Om deze woningen en bijbehorende herinrichting van het gebied mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Dorpsstraat 1 Laren' voorziet hierin en biedt de juridische en planologische regeling voor de beoogde woningbouw en bijbehorende herontwikkeling van het gebied.



Figuur 1 – Globale ligging van het plangebied op een topografische kaart

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied heeft betrekking op gronden die op de hoek Dorpsstraat – Zutphenseweg liggen, aan de rand van het centrumgebied van de kern Laren. Het

gaat om het voormalige bedrijfsperceel aan de Dorpsstraat 1, waar het horecabedrijf Stegeman gevestigd was.

Deze percelen zijn kadastraal bekend onder Laren, sectie C, nummers 5229 en 5231. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op een combinatie van de grenzen uit het vigerende bestemmingsplan, de kadastrale grenzen en het inrichtingsplan dat specifiek voor deze ontwikkeling is opgesteld. Het plangebied heeft daarmee een oppervlakte van ca. 4.000 m².

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



Figuur 2 – Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale gegevens (bron: PDOK)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemming

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2008. In figuur 3 is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen waarop het plangebied is aangeduid (rood omlijnd).

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Centrum', in combinatie met de aanduiding 'middelzware horeca' (h≤2) als bedoeld in artikel 2.4 van de bijbehorende regels.

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn meerdere functies toegestaan zoals detailhandel, dienstverlening, het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', lichte én middelzware horeca zoals genoemd in de bij de regels behorende 'Lijst van horeca-activiteiten', maatschappelijke voorzieningen en wonen.

Al deze functies zijn ook op de eerste verdieping toegestaan, met dien verstande dat boven de eerste verdieping geen appartementen zijn toegestaan. Voor nieuwe woningen geldt bovendien dat deze een minimale inhoud van 300 m³ moeten hebben.



Figuur 3 – Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Kern Laren 2008', ter hoogte van het plangebied (rood omlijnd)

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van de gebouwen is aangeduid middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'. Voor het plangebied geldt dat gebouwen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter mogen hebben, waarbij geldt dat het aangeduide bouwvlak volledig mag worden bebouwd.

Buiten het bouwvlak zijn ook gebouwen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter, waarbij geldt dat 30% van de gronden mag worden bebouwd. Ook is een geveelijn aangeduid. Voor deze 'geveelijn' zijn geen gebouwen toegestaan.

Naast het genoemde bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' geldt voor het gehele plangebied ook het '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. In het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen, respectievelijk voor de bescherming van terreinen met een middelmatige archeologische verwachting.

Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' door de gemeenteraad vastgesteld (8 november 2021), waarmee het geldende parkeerbeleid van de gemeente Lochem ook planologisch is vastgelegd. Bij nieuwe ontwikkelingen dient getoetst te worden aan dit beleid. In hoofdstuk 2.3.3 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe woningbouwplan gaat onder meer uit van nieuwe woningen (appartementen), ook boven de eerste verdieping. De bouwregels van de geldende bestemming 'Centrum' laten dit niet toe. Ook zijn niet alle beoogde woningen groter dan 300 m³, en is tevens het aangeduide bouwvlak niet toereikend.

Om de beoogde woningbouwontwikkeling en bijbehorende herinrichting van het terrein aan de Dorpsstraat 1 in Laren mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan gewijzigd te worden. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, zowel de huidige situatie alsook de toekomstige situatie.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

Hoofdstuk 6 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Tenslotte zet hoofdstuk 7 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven, Vervolgens is ook de gewenste nieuwe situatie (met de beoogde planontwikkeling) beschreven en in beeld gebracht. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven. In het navolgende wordt daarom eerst kort ingegaan op de locatie in groter verband.

2.2 HUIDIGE SITUATIE

2.2.1 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

Laren is ontstaan op een kruispunt van oude, doorgaande landwegen, waar de route Deventer-Lochem kruist met de Holterweg. De kruising met de Zutphenseweg, nabij de Protestantse Kerk Laren, vormt het tweede knooppunt in het dorp. Rondom deze twee knooppunten is Laren gegroeid.

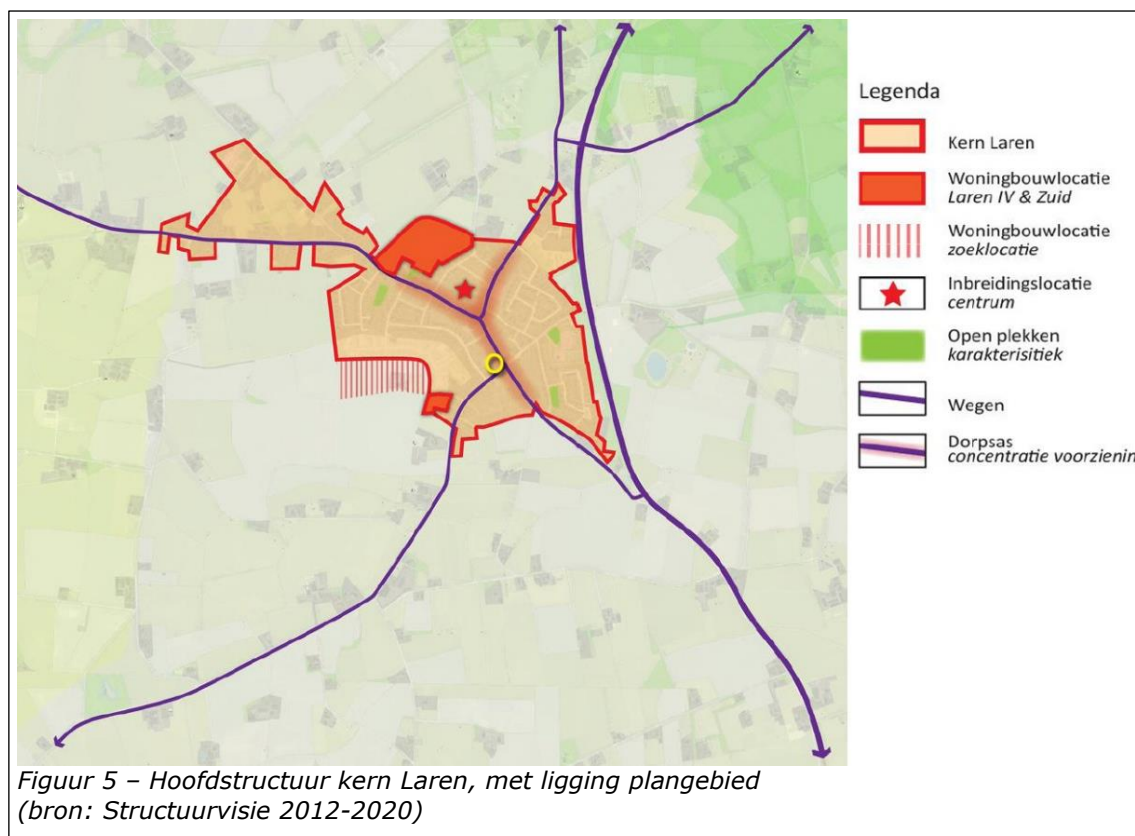
Het dorp heeft van oorsprong een landelijk karakter en ligt temidden van twee essen. Het landschap rondom Laren is een coulissenlandschap met een sterk agrarisch karakter. In het buitengebied zijn in de loop der jaren landgoederen en buitenplaatsen ontstaan.



Het dorp heeft een organische structuur, waarbij in de loop van de jaren bebouwingslinten van veelal vrijstaande gebouwen zijn ontstaan. De oorspronkelijke kern rondom de Deventerweg, Dorpsstraat en de Rengersweg is tegenwoordig de hoofdroute door het dorp. De wegenstructuur vertoont de

kenmerken van een esdorp met een aantal vertakkingen die allen vrijwel direct verbindingen geven met het buitengebied. Het dorp wordt daardoor gekenmerkt door een intensieve verweving tussen bebouwing en landschap, de linten kenmerken zich door een open bebouwingsstructuur met relatief veel doorzichten en een variatie in bebouwing en openbare ruimte.

De overgang van het dorp naar het landschap is op structuurniveau zeer geleidelijk te noemen. De bebouwingsintensiteit neemt geleidelijk af naarmate men verder van de dorpskern komt. Vooral langs de Rengersweg, Zutphenseweg en de Holterweg (en in mindere mate de Deventerweg) is dit goed waarneembaar. Verdichting komt voor op de kruisingen, met name in de dorpskern zelf en ter hoogte van de Dorpsstraat. In dit gedeelte van het dorp zijn ook de meeste voorzieningen aanwezig. Naast wonen is er detailhandel, horeca en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Rondom dit dorpscentrum zijn in de loop der tijd planmatige (woningbouw)uitbreidingen gerealiseerd. Deze woongebieden bestaan hoofdzakelijk uit thematische uitbreidingswijken met eengezinswoningen in de vorm van vrijstaande, twee aaneen of in korte rijen gebouwde woningen. In het noorden van de kern Laren, het gebied tussen de Holterweg en het Molenveld, is een concentratie van (kleinschalige) bedrijvigheid aanwezig. Ook in het gebied tussen de Deventerweg en de Ooldselaan, net buiten de bebouwde kom van Laren, is eveneens verspreide (bedrijfs)bebouwing aanwezig.



2.2.2 Het plangebied en directe omgeving

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat, op de kruising met de Zutphenseweg, en maakt daarmee deel uit van het 'tweede knooppunt' in het dorp. De Dorpsstraat gaat in oostelijke richting over in de Rengersweg. De Verwoldseweg ligt in het

verlengde van de Zutphenseweg. De bebouwing langs deze doorgaande wegen wordt gekenmerkt door een menging van bebouwingstypen uit diverse bouwperiodes.

In de omgeving van het plangebied, aan de zuid- en westzijde, liggen voornamelijk woonpercelen. Hierop zijn vooral grondgebonden woningen (vrijstaande en twee-onder-één kap) gesitueerd, die in hoofdzaak zijn uitgevoerd in één bouwlaag met een kap. Maar ook gestapelde woningen komen voor. Dit is ook aan de Zutphenseweg het geval, direct tegenover het plangebied. Het betreffende appartementencomplex, "De Molenaar" genaamd, bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De woonbebouwing kenmerkt zich door een gevarieerd beeld, met afwisselende kapvormen en stijlen. De woningen zijn daarbij met de voorgevel georiënteerd op de straat.

Ten noorden van het plangebied liggen nog enkele bedrijfspercelen en kantoren. En ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Dorpsstraat, is de Protestantse Kerk Laren gevestigd. Met het aangrenzende Kulturhus vormt dit markante gebouw een belangrijke ontmoetingsplek voor het dorp.



Figuur 6 – Huidige situatie plangebied op een luchtfoto, uit 2021 (bron: PDOKviewer)

Binnen het plangebied zelf was voorheen horecabedrijf Stegeman gevestigd, een café / restaurant met ook de mogelijkheid voor zalenverhuur. Het betreffende bedrijf is enkele jaren geleden gestopt met de bedrijfsvoering. Daarmee is de locatie vrijgekomen voor herontwikkeling.

Op het terrein is nog wel bedrijfsbebouwing aanwezig dat verwijst naar het vorige gebruik. Het betreft een relatief groot gebouw met een oppervlakte van ca. 1.600 m². Het gebouw bestaat ruimtelijk en functioneel uit meerdere delen. Aan de noordoostzijde is het 'hoofdbouw' gesitueerd. Dit gedeelte is georiënteerd op de

krusing Dorpsstraat/Rengersweg – Zutphenseweg/Verwoldseweg en bestaat uit twee bouwlagen met een kap. In het zuidwestelijke deel van het perceel is het gebouw georiënteerd op de Zutphenseweg en uitgevoerd in één bouwlaag met een (forse) kap. Het tussenliggende gedeelte is plat afgedekt. Bovendien is een groot gedeelte van het bestaande gebouw onderkelderd.

Het overige deel van het huidige perceel is als erfverharding ingericht en vooral in gebruik voor de ontsluiting van het terrein, parkeren, logistiek en opslag.

Het perceel wordt daarbij momenteel zowel (rechtstreeks) ontsloten op de noordelijke Dorpsstraat en de oostelijke Zutphenseweg.

Zoals reeds aangeven hebben beide wegen een doorgaande verkeersfunctie, en vormen daarmee een belangrijke schakel in de verkeerstructuur van het dorp.

Desalniettemin geldt voor deze wegen ter hoogte van het plangebied een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur.

Bijgaande figuren en foto's geven een indruk van het plangebied en directe omgeving.



Figuur 7 – Huidige situatie plangebied, gezien vanuit de Rengersweg (bron: Google Streetview)



Figuur 8 – Huidige situatie plangebied, gezien vanuit de Dorpsstraat (bron: Google Streetview)



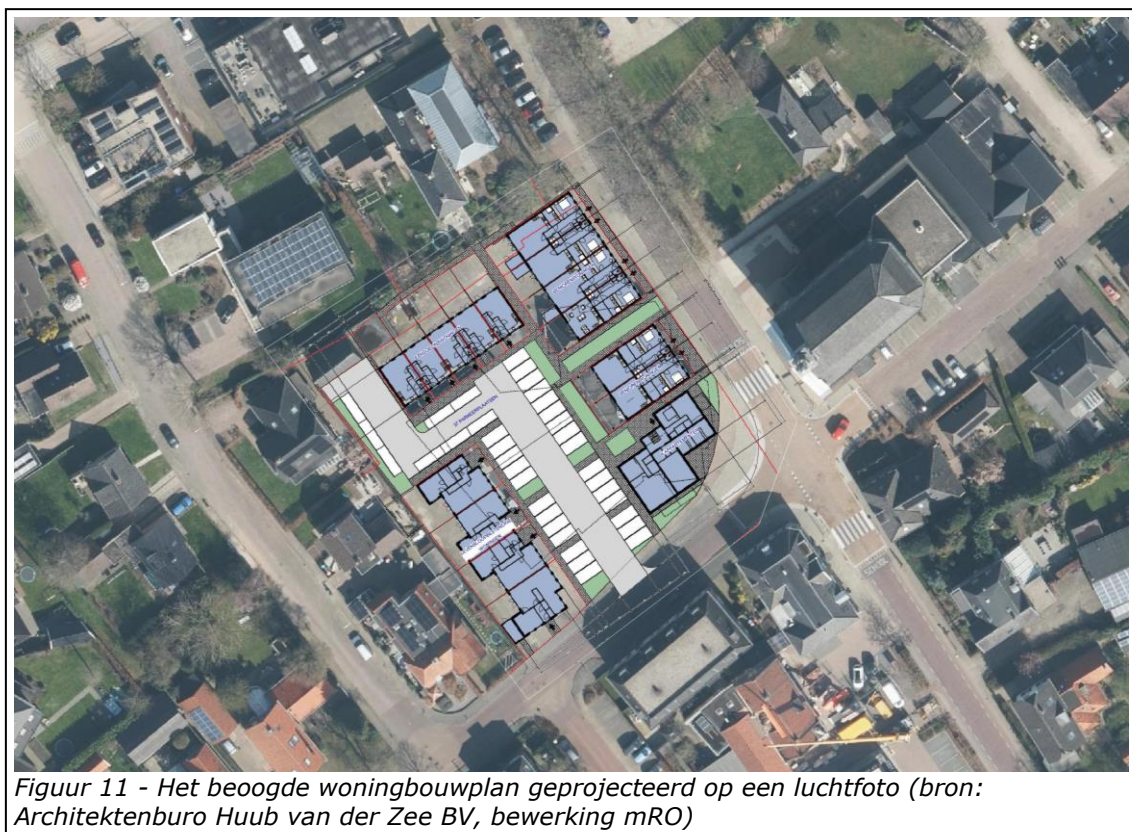
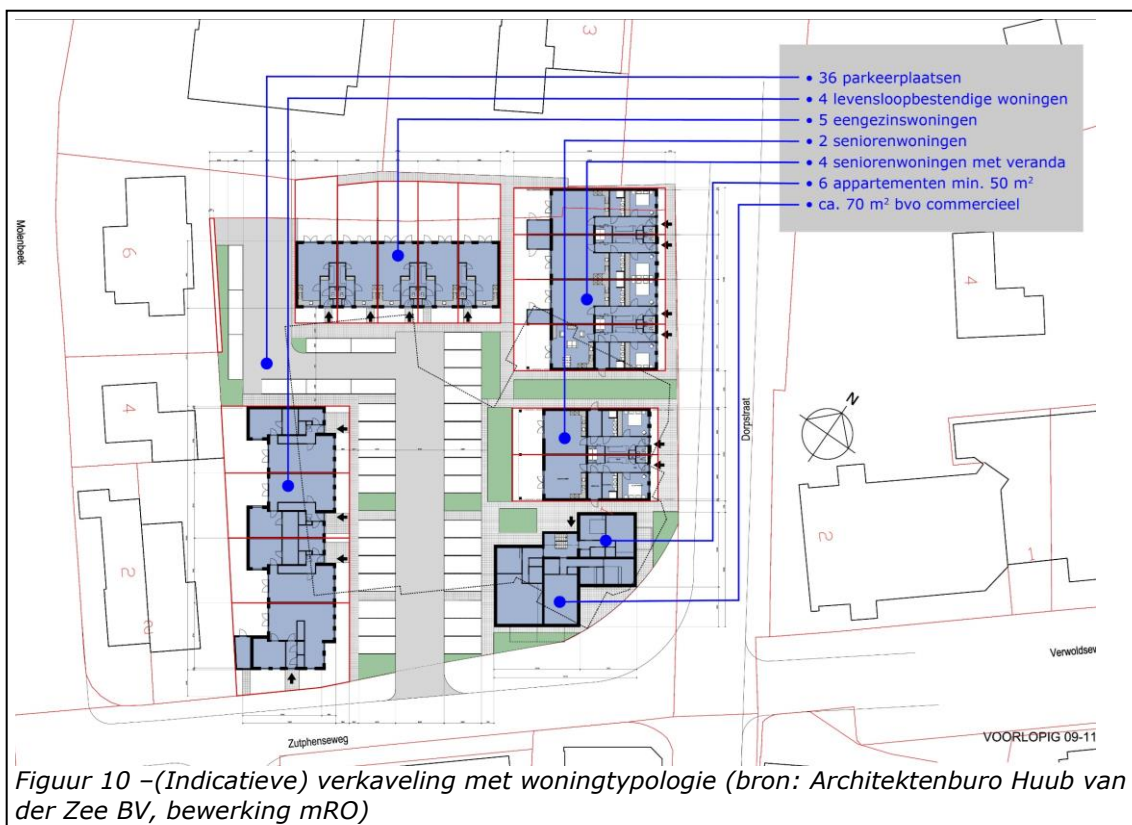
Figuur 9 – Huidige situatie plangebied (linkerzijde), gezien vanuit de Zutphenseweg (bron: Google Streetview)

2.3 NIEUWE SITUATIE

2.3.1 Het initiatief

Het voornemen bestaat om de bestaande gebouwen op het voormalige horecaperceel aan de Dorpsstraat 1 te slopen en het gebied te herontwikkelen voor woningbouw. Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven, is het de bedoeling dat er in totaal 21 nieuwe woningen met een commerciële ruimte worden gerealiseerd. Hiervoor is een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld (zie figuur 10 en figuur 11). Uitgangspunt daarbij is 5 eengezinswoningen (rijwoningen) en 6 woningen voor senioren, 4 levensloopbestendige woningen, 6 appartementen en 1 commerciële ruimte. De appartementen zijn daarbij voorzien op de hoek op de Dorpsstraat-Zutphenseweg, met op de begane grond de mogelijkheid voor commerciële ruimten.

Dit verkavelingsplan vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan.



2.3.2 Bebouwing

Door de realisatie van woningen verandert het gebied van een horecaperceel in een woonhofje. De rijwoningen worden in het noordwestelijk deel van het plan voorzien, en de levensloopbestendige woningen in het zuidwesten. Laatstgenoemde typologie grenst met de achtertuin direct aan de bestaande woonpercelen aan de Molenbeek en wordt geschakeld (2 x 2 woningen) gebouwd.

Aan de noord- en noordoostzijde worden in totaal 6 seniorenwoningen beoogd, uitgevoerd in een blokje van 4 en van 2 woningen en met een tuin of veranda aan de achterzijde. Deze woningen worden parallel aan de Dorpsstraat geprojecteerd. De minimale afstand bedraagt ter plaatse van het blokje van de 4 nieuwe seniorenwoningen ruim 6 zes meter van de weg (rijbaan). Daarmee ligt de voorgevel weliswaar vóór de voorgevelrooilijn van de bestaande woning op het belendende perceel Dorpsstraat 3, maar achter de voorgevelrooilijn van de huidige bebouwing binnen het plangebied. De buitenruimte aan de voorzijde van deze woningen is daarmee (bewust) beperkt. Bij de uitwerking van de plannen wordt deze mee ontworpen, passend bij de woning en de bestaande openbare ruimte.

Direct grenzend aan de 2 nieuw te bouwen seniorenwoningen wordt op de hoek Dorpsstraat-Zutphenseweg een kleinschalig appartementengebouw gerealiseerd. Daarbij wordt uitgegaan van 6 appartementen (van minimaal 50 m²) op de eerste én tweede verdieping, in combinatie met een commerciële invulling (van ca. 70 m²) op de begane grond.

De nieuwe rijwoningen worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met een kap (goothoogte maximaal 6 meter en bouwhoogte maximaal 11 meter) en de levensloopbestendige en seniorenwoningen in maximaal één bouwlaag met een kap (goothoogte maximaal 4 meter en bouwhoogte maximaal 9 meter).

Het appartementengebouw op de hoek Dorpsstraat-Zutphenseweg wordt iets hoger, waarbij uitgegaan wordt van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter. Met deze afwisselende maatvoering wordt aangesloten bij de hoogte van de meeste woningen in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 12 - 3D impressies nieuw woningbouwplan op het voormalige horecaperceel aan de Dorpsstraat 1 in Laren (bron: Architectenburo Huub van der Zee BV)

2.3.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting en verkeersgeneratie

De nieuwe woningen worden allemaal ontsloten door een centrale ontsluitingsweg die middels een nieuwe aan te leggen in- en uitrit rechtstreeks ontsloten wordt op de Zutphenseweg. Bovendien is er ruimte voor diverse parkeerplaatsen (zie ook hierna). Ook is de mogelijkheid geboden om de bestaande garage behorend bij het woonperceel Molenbeek 6 op een goede manier te ontsluiten.

Om een inschatting te maken van de hoeveelheid autoverkeer die met het plan wordt gegenereerd, zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd. Het CROW is een onafhankelijk kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer. Daarbij is gebruik gemaakt van de CROW-Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', waarin ook kencijfers voor de verkeersgeneratie van verschillende functies (waaronder wonen) zijn aangegeven. Om de juiste norm te kiezen is het van belang om te weten welke stedelijkheidsgraad en in welke omgeving het plangebied zich bevindt. Op basis van de 'Nota Parkeernormen Lochem' uit 2020 kan worden opgemaakt dat Laren als matig stedelijk en schilgebied is aangemerkt, en de gemiddelde norm daarvan wordt aangehouden.

Uitgaande van het beoogde woningbouwprogramma (incl. 70 m² commerciële ruimten) dient rekening gehouden te worden met circa 150 verkeersbewegingen per etmaal. In bijgaande tabel 1 is dit in beeld gebracht¹.

Functie in plan	Aantal in plan	Norm (verkeersgeneratie per woning / 100m ² bvo)	Aantal verkeersbewegingen
Rijwoningen (Koop, huis, tussen/hoek)	5	6,9	34,5
Levensloopbestendige woningen (Koop, huis, twee-onder-een-kap)	4	7,6	13,6
Seniorenwoningen (Koop, huis, tussen/hoek)	6	6,9	41,4
Appartementen (Koop, goedkoop)	6	4,6	27,6
commerciële ruimten (buurt- en dorpscentrum)	70 m ²	48,4	33,8
Totaal			150,9

Tabel 1 – Verkeersgeneratie herontwikkeling perceel Dorpsstraat 1 Laren

Daarbij wordt opgemerkt dat het voormalige horecabedrijf op deze locatie ook al voor de nodige verkeersbewegingen zorgde. Met de beoogde herontwikkeling van het terrein zullen deze verkeersbewegingen verdwijnen. Om hiervan een inschatting te maken is een aantal aannames gedaan.

Hoewel in de CROW-publicatie 381 geen verkeersgeneratie-kengetallen worden weergegeven voor een café, restaurant en/ of zalencentrum, kan aan de hand van een aantal uitgangspunten wel een inschatting worden gegeven. Volgens het CROW kan voor restaurants gelegen in 'schil centrum' en in een 'matig stedelijk gebied' gemiddeld 9,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangehouden worden. Dit komt overeen met de 'Nota Parkeernormen 2020'. Daarbij aangenomen dat iedere tafel maximaal 2 keer per dag bezet wordt (turnover), komt dit neer op gemiddeld 36 mvt/etmaal per 100 m² (9 pp * 2 x bezet * 2 mvt/etmaal).

Hoewel het bestaande gebouw op het terrein groot is (ca. 1.600 m²) wordt in deze berekening uitgegaan van 400 m² voor de restaurantfunctie. Dit komt ook redelijk overeen met het aantal parkeerplaatsen (ca. 35) op het terrein. Dit betekent gemiddeld ca. 144 mvt/etmaal (36 * 4) als gevolg van de huidige functie op het terrein.

Per saldo neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling niet significant toe. De hoeveelheid verkeer zal, net als nu, zonder problemen opgaan in het huidige verkeersbeeld van het omliggende wegennet, waaronder de Dorpsstraat, Rengersweg en Zutphenseweg.

¹ In het akoestisch onderzoek (zie ook paragraaf 4.2) wordt uitgegaan van een iets hoger aantal verkeersbewegingen per etmaal, aangezien daarin rekening is gehouden met 5 bewegingen per parkeervak per etmaal. Het werkelijk aantal verkeersbewegingen zal lager zijn, omdat de CROW-kencijfers op dit aspect nauwkeuriger zijn.

Parkeren

Zoals ook uit paragraaf 3.4.4 van deze plantoelichting blijkt, is het parkeerbeleid in de gemeente Lochem verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020'. Daarin is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de gemeentelijke parkeereis moet worden berekend, waarbij geldt dat in de basis binnen het plan zelf (op eigen terrein) voldoende parkeercapaciteit wordt gecreëerd en deze niet wordt afgewenteld op de (directe) omgeving.

Voor de functie wonen gelden afhankelijk van het woningtype verschillende parkeernormen. Het plangebied kan door zijn ligging aangemerkt worden als 'regulier' gebied. Op grond van deze normen dienen als onderdeel van het beoogde plan minimaal 37 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Zie ook bijgaande tabel 2.

Functie in plan	Parkeer-norm	Eenheid	Aantal in plan	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Rijwoningen (Koop, tussen/hoek)	1,7	Per woning	5	8,5
Levensloopbestendige woningen (Koop, twee-onder-een-kap)	1,8	Per woning	4	7,2
Seniorenwoningen (Koop, etage > 60 m2)	1,7	Per woning	6	10,2
Appartementen (Koop, goedkoop)	1,4	Per woning	6	8,4
commerciële ruimten (algemeen winkelfunctie)	3,1	Per 100 m2	70 m2	2,2
Totaal				36,5

Tabel 2 - Benodigd aantal parkeerplaatsen behorend bij de woningbouwontwikkeling aan de Dorpsstraat 1 in Laren, gebaseerd op de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020'

Zoals uit figuur 10 blijkt wordt in het voorliggende plan daaraan invulling gegeven door 36 parkeerplaatsen in het openbare gebied van het nieuwe woonhofje te realiseren. Hoewel er aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen dan eigenlijk nog één parkeerplaats extra nodig is (vanwege de commerciële invulling op de begane grond van het appartementencomplex), kan hiervoor worden opgemerkt dat niet iedere functie op hetzelfde moment gebruikt zal worden. Vooral de parkeerplaatsen voor de commerciële invulling zullen op een ander moment van de dag in gebruik zijn, vergeleken met de benodigde parkeerplaatsen voor de woningen. Bijlage 4 'Aanwezigheidspercentages' uit de 'Nota Parkeernormen 2020' bevestigt dit beeld. Hierdoor voldoen de beoogde 36 parkeerplaatsen in het plan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

2.4 VERTALING NAAR EEN NIEUW PLANOLOGISCH KADER

De nieuw te bouwen woningen aan de Dorpsstraat 1 worden middels de bestemming 'Wonen', gecombineerd met bouwvlakken en diverse bouwaanduidingen, op de verbeelding mogelijk gemaakt. In totaal zijn daarbij maximaal 15 woningen toegestaan. Dit mogen alleen grondgebonden woningen zijn (waaronder dus rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen). Hieronder worden dus ook de beoogde seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen

verstaan. De te bouwen woningtypologie volgt min of meer ook uit het aangegeven bouwvlak in combinatie met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding.

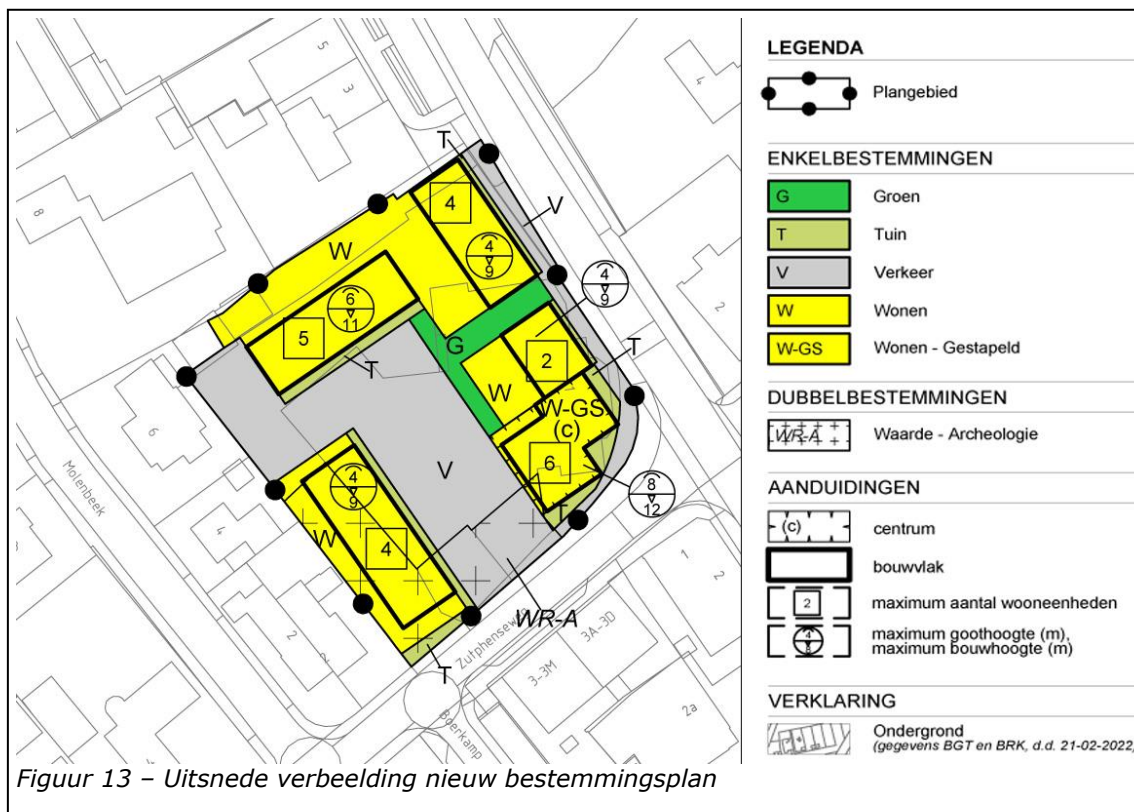
Verder zijn ook de maximum toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen op de verbeelding aangeduid. Deze hoogtes gelden voor de gebouwen binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn ook nog gebouwen toegestaan, tot maximaal 75 m², waarvoor een bouwhoogte geldt van 3 meter. De beoogde veranda's aan de achterzijde van de seniorenwoningen aan de Dorpsstraat vallen onder deze bouwregel. De gronden voor de voorgevels van de beoogde nieuwe woningen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Dit geldt ook voor de (zij)tuin langs de Zutphenseweg.

Het nieuwe gebouw op de hoek Dorpsstraat-Zutphenseweg, met 6 appartementen op de eerste én tweede verdieping, in combinatie met een commerciële invulling op de begane grond, heeft de bestemming 'Wonen-Gestapeld' en is voorzien van de aanduiding 'centrum'. Deze woonbestemming is inhoudelijk zoveel mogelijk afgestemd op de regeling voor appartementengebouwen elders in de kern Laren. In aanvulling daarop is wel de aanduiding 'centrum' opgenomen en afgestemd op de huidige centrumbestemming, met dien verstande dat nu in de regels is bepaald dat de centrumfuncties alleen op de begane grond zijn toegestaan. Daarnaast is, in afwijking van geldende bepalingen, wonen op de tweede verdieping, onder de kap, ook toegestaan.

Verder is ook een aantal andere belangrijke structuurdragende elementen uit het verkavelingsplan vastgelegd. Zo is de nieuwe (centrale) ontsluitingsweg over het terrein, evenals de openbare parkeerplaatsen, bestemd als 'Verkeer' en is de bestemming 'Groen' opgenomen voor gronden die een meer aaneengesloten groeninrichting krijgen en niet worden uitgegeven aan de toekomstige bewoners. Binnen deze groenbestemming mag niet worden geparkeerd. Wel zijn paden toegestaan.

Tot slot is er ook een dubbelbestemming voor de bescherming van mogelijk archeologische waarden opgenomen. Het betreft in dit kader de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', afgestemd op de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek. Zie hiervoor ook paragraaf 4.9.

In figuur 13 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie*

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

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

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

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

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

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

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede omgevingskwaliteit' van belang, evenals het 'Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar

respectievelijk hoofdstuk 4, en de paragrafen 3.4.1 en 3.4.2 van deze plantoelichting.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Grote Rivieren;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied aan de Dorpsstraat in de kern Laren maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan worden maximaal 21 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Op basis van vaste jurisprudentie is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens het Bro.

De gemeente Lochem participeert in de Cleantech Regio. In de geactualiseerde Woonagenda voor de Cleantech Regio (november 2020) wordt voor de gehele regio ingezet op het op stoom houden (versnellen) van de woningbouw en het in voorbereiding nemen van nieuwe bouwplannen. Voor de gemeente Lochem wordt ingezet op 1.300 nieuw te realiseren woningen in de periode 2021-2030, conform de afspraken in de Cleantech Regio. De nieuw te bouwen woningen in het plangebied passen binnen dit aantal en daarmee binnen het afsprakenkader. Ook ligt het plangebied in 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee wordt voldaan aan de 'Ladder'.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

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

en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden.

Verder zet de provincie zich in z'n algemeenheid in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen.

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied, waarmee wordt ingezet op een herontwikkeling van een voormalige horecagelegenheid in het centrum van de kern Laren waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt om ruimte te maken voor woningbouw, is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' is ook de 'Omgevingsverordening Gelderland' vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Naderhand zijn er nog diverse actualisatieplannen van de Omgevingsverordening vastgesteld met regels voor sectorale beleidsdoelen, wat onder meer geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (februari 2022).

Relatie tot het plangebied

Aangezien het plangebied op de hoek Dorpsstraat-Zutphenseweg deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Laren en het onderhavige bestemmingsplan de bouw van 21 woningen mogelijk maakt (op een perceel waar een voormalig horecabedrijf gevestigd was), zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Woonvisie Lochem 2018-2025, incl. Addendum Strategische keuzes woningbouw

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2018- 2025. De woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 september 2018, geeft op hoofdlijnen inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem.

De gemeente Lochem zet in op vier hoofdpunten in het gemeentelijke woonbeleid die richtinggevend zijn voor de periode tot 2025:

1. Leefbare kernen

Hierin ligt het speerpunt bij nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van de woningen. Een geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen in de kernen en de leefbaarheid van de kernen.

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen

Binnen dit doel wordt nadruk gelegd op het bedienen van de woonvraag vanuit lage en middeninkomens. Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen en voldoende aanbod van sociale huurwoningen. Huisvesting van specifieke doelgroepen.

3. Woningverbetering en duurzaamheid

Energietransitie vormt een belangrijk uitgangspunt, alsmede woningverbetering en verduurzaming in de particuliere en in de sociale huursector. Het faciliteren van lokale initiatieven die hierin passen idem.

4. Wonen met zorg

Binnen dit hoofddoel gaat het om een geschikt woningaanbod voor ouderen. Ook ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen en de herontwikkeling van bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit. Gemeente streeft verder naar ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven en passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

De visie gaat in op de rol van het wonen in de algehele ambitie om de gemeente aantrekkelijk te houden. Het op peil houden van de leefbaarheid van de kernen speelt daarin een belangrijke rol. Daarvoor is meer nodig dan alleen een aantrekkelijke woningvoorraad met een breed aanbod aan woningen, dat is afgestemd op de wensen van de consumenten. Goed wonen vereist dat mensen zich prettig, veilig en gezond voelen in hun directe woonomgeving. Hiermee raakt wonen ook aan een breed scala aan andere thema's:

- De inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte: Goed wonen veronderstelt dat de openbare ruimte schoon is, en een verzorgde indruk maakt. Ook is het van belang dat mensen zich veilig kunnen bewegen in
- de openbare ruimte, ook als ze minder goed ter been zijn, opdat iedereen de basisvoorzieningen goed kan bereiken.
- Een prettige woonomgeving veronderstelt een aanbod aan basisvoorzieningen, zoals winkels, gezondheidszorg, onderwijs, de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten en sportvoorzieningen.
- Om ook op de lange termijn prettig te kunnen wonen is een duurzame woonomgeving van belang. Duurzaam in de zin dat woningen goed zijn geïsoleerd en daarmee minder energie vereisen om ze warm te houden, waar mogelijk zelf energie opwekken en in de toekomst niet meer afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van fossiele brandstoffen.
- Ook vereist een duurzame woonomgeving dat we voorbereid zijn op klimaatverandering, die gepaard gaat met meer hitte, perioden van droogte, maar ook zware buien.
- Ook met de zorg is er een duidelijke relatie. De Rijksoverheid verlangt van mensen dat ze langer zelfstandig thuis blijven wonen, ook als ze met lichamelijke of psychische beperkingen te maken hebben. Dit vereist een goede zorg aan huis, evenals goede begeleiding, van professionele zorgverleners en van mantelzorgers. Ondersteuning van mantelzorgers is weer van belang om ervoor te zorgen dat zij het langer en beter volhouden.

Binnen de Cleantech Regio is in samenspraak met de provincie Gelderland het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024 vastgesteld. Dit afsprakenkader geeft richting aan de wijze waarop omgegaan wordt met de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad. In het regionale afsprakenkader van de Cleantech regio uit 2018 is vastgelegd dat de gemeente Lochem 860 woningen mag toevoegen in de periode tot en met 2024. Dit sluit aan op de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling.

Inmiddels (2022) is de woningmarkt veranderd en is sprake van een grote(re) woningbehoefte dan opgenomen in de Woonvisie 2018-2025. Vanuit regioverband wordt gepleit voor meer woningbouw. Hierop heeft al evaluatie en herijking van de Woonagenda voor de Cleantech Regio (november 2020) plaatsgevonden, waarin voor de gemeente Lochem wordt ingezet op 1.300 nieuw te realiseren woningen in de periode 2021-2030. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.2.

De extra woningbouwopgave vraagt om herijking van een deel van de Woonvisie Lochem 2018-2025. Aanvullend op de Woonvisie heeft de gemeenteraad van Lochem daarom op 8 maart 2022 de notitie "Strategische keuzes woningbouw" vastgesteld. Samen met de Woonvisie is hiermee sprake van een samenhangend document over de nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. In dit beleid wordt voorzien in (extra) woningbouw voor de gemeente en is ook een verdeling in prijsklasse opgenomen. Deze verdeling geldt voor alle kernen in de gemeente Lochem. Wanneer noodzakelijk kan per kern maatwerk geleverd worden:

- Minimaal 20% in het segment goedkope huur- en koopwoningen (huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (€ 763,47 in 2022) en koopwoningen tussen 52% en 62% van de NHG-kostengrens (in 2022 is dit € 184.600 tot € 220.100).
- Minimaal 20% in het betaalbare koopsegment (62% en 75% van de NHG-kostengrens; in 2022 is dit € 220.100 tot € 266.250).
- 20% tot 30% in het middeldure koopsegment (tussen 75% van de NHG-kostengrens tot de NHG-kosten grens (in 2022 is dit € 266.250 tot € 355.000). Een deel hiervan zal in het levensloopgeschikte segment plaatsvinden. Daarnaast wordt met dit segment doorstroming in de bestaande woningvoorraad bereikt.
- 30% tot 40% in het dure koopsegment boven de NHG-grens.

Gestreefd wordt naar minimaal 30% levensloopgeschikte woningen in zowel koop als huur en in verschillende prijsklassen en woningtypen (grondgebonden, appartementen). De woningen liggen bij voorkeur nabij voorzieningen.

Relatie met het plangebied

Voor de kern Laren (en Exel) wordt in de Woonvisie de woningbehoefte geraamd op 170 nieuwe woningen tot 2030. De bestaande woningbouwplannen die ten tijde van het opstellen van de Woonvisie bekend zijn, worden hiervoor vooralsnog niet toereikend geacht. Een eventuele extra opgave wordt gefaciliteerd door herontwikkeling van bestaande panden (herstructurering). Juist dit laatste is in voorliggend plan aan de orde, aangezien op een locatie van een voormalig horecabedrijf een nieuw woningbouwplan wordt ontwikkeld.

De betaalbaarheidsdoelstellingen uit het Addendum worden niet geheel gehaald. Omdat het een transformatielocatie betreft is het aandeel duurdere woningen ten opzichte van het Addendum (iets) hoger. Vanwege de transformatielocatie aan de rand van het dorpscentrum, en het feit dat met het plan expliciet wordt ingezet op de bouw van levensloopgeschikte woningen, wordt dit aanvaardbaar geacht.

Betaalbaarheidsdoelstelling Addendum	Ambitie op totale 10-jaar programma gemeente Lochem	Bijdrage plan	
Sociale huur tot huurtoeslaggrens/ Goedkope koopwoningen	20%	6 appartementen	29%

Betaalbare koopwoningen	20%	-	-
Middeldure koopwoningen (Koop, huis, tussen/hoek)	20% - 30%	5 rijwoningen Mogelijk 2 seniorenwoningen	24% - 33%
Dure koopwoningen (boven NHG-grens)	Max. 40%	8-10 woningen (senioren)	38% - 48%
Totaal	100%	21	100%

Tabel 3 – Nieuw te bouwen woningen als onderdeel van de herontwikkeling van het perceel Dorpsstraat 1 te Laren in relatie tot de betaalbaarheidsdoelstelling uit het gemeentelijk woonbeleid

3.4.2 Kernvisie Wonen – Laren en Exel

In aanvulling en nadere uitwerking van het gemeentelijk woonbeleid worden voor de verschillende kernen binnen de gemeente Lochem kernvisies opgesteld, waarin per kern staat beschreven wat er nodig is op het gebied van woningbouw. Het gaat om het aantal nieuwbouwwoningen, type woningen en locaties voor de periode tot 2030.

Specifiek voor het dorp Laren is de 'Kernvisie Wonen Laren – Exel' (juli 2022) opgesteld en op 18 oktober 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

In deze visie is aangegeven dat voor Laren en Exel in de periode tot 2030 in totaal 196 woningen staan gepland, waarvan 56 op 'bekende locaties'. De transformatie van de 'locatie – Stegeman' wordt daarbij expliciet benoemd en maakt hiervan deel uit.

3.4.3 Welstandsbeleid

In de gemeente Lochem gelden voor een deel van het grondgebied van de gemeente welstandseisen wanneer met een omgevingsvergunning gebouwd wordt. Dit betekent dat dergelijke bouwwerken moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand en dat de stadsbouwmeester een positief advies over deze bouwplannen moet geven.

De gemeente Lochem heeft naar aanleiding van een positieve proef met welstandsvrije gebieden haar welstandsbeleid op 18 december 2017 aangepast en omgezet in vast beleid.

Dit betekent dat de woonwijken, bedrijventerreinen en het buitengebied in de gemeente Lochem welstandsvrij zijn, met uitzondering van de gebieden die in de gemeentelijke welstandsnota zijn aangeduid als:

- Historische dorpsgebieden;
- Historische bebouwingslinten;
- Historische stedelijke bebouwing;
- Gemengde bebouwing rond centrum Lochem;
- Beschermde stadsgezicht Berkeloord;
- Historische landgoederen en buitenplaatsen;
- Rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen buiten hierboven genoemde gebieden.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat in de welstandsnota is aangeduid als 'Historische bebouwingslinten' (H2). Dit betekent dat specifiek voor het nieuwe

woningbouwplan een welstandstoets van toepassing is, en er aanvullende eisen gelden ten aanzien van ligging, detaillering, massa en materialen & kleuren.

In dit kader wordt opgemerkt dat er in maart 2022 een vooroverleg heeft plaatsgevonden met de Welstandscommissie. De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met de stedenbouwkundige opzet van het plan. Wel zijn nog een aantal aanbevelingen en adviezen gegeven. In de nu voorliggende stedenbouwkundige opzet (zie figuur 10) is zoveel mogelijk rekening gehouden met deze aanbevelingen en ook bij de verdere architectonische uitwerking zullen de aanbevelingen en adviezen worden meegenomen.

3.4.4 Nota parkeernormen 2020

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft;

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

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

De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid tevens in het bestemmingplan 'Parapluplan Parkeernormen' verwoord en vastgelegd.

In paragraaf 2.3.3 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht. Hieruit blijkt dat het nieuwe woningbouwplan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4 MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 GELUID (WGH)

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorlijnen en gezoneerde bedrijventerreinen.

Overigens wordt in paragraaf 4.4 van deze plantoelichting ingegaan op de geluidsaspecten (als onderdeel van de milieuzonering) afkomstig van nabijgelegen bedrijvigheid en maatschappelijke functies (zoals het bestaande kerkgebouw).

4.2.2 *Wegverkeerslawaai*

Geluidzones

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

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde 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.

4.2.3 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch-juridisch kader om nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk te maken.

Het plangebied is gesitueerd op de hoek Dorpsstraat-Zutphenseweg. Voor deze wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. En ook voor de overige (nabij gelegen) wegen, zoals de Rengersweg, Verwoldsestraat, Molenbeek en Huenderstraat, geldt een maximumsnelheid van 30 km/u.

De Wgh is derhalve voor deze wegen niet van toepassing. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting van dergelijke wegen wel inzichtelijk te worden gemaakt, om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In dit kader is door adviesbureau Alcedo B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd², waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op de gevels van de beoogde nieuwe woningen zijn berekend en gepresenteerd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

In het rapport zijn diverse wegen beschouwd en berekeningsresultaten opgenomen. Uit de resultaten blijkt dat vanwege de N339 Dorpsstraat/Rengersweg, de N826 Zutphenseweg en de Verwoldseweg de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wgh, die geldt voor geluidsgezoneerde wegen. De geluidsbelasting bedraagt respectievelijk ten hoogste 64, 61 en 49 dB (inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). De geluidsbelasting is lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB voor vervangende nieuwbouw. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 69 dB (exclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh).

In de akoestische rapportage wordt aangegeven dat het nemen van maatregelen in de vorm van het verbeteren van het wegdektype en/of het toepassen van een scherm of wal in de onderhavige situatie onvoldoende doelmatig zijn. Daarmee resteert het zorgen voor voldoende geluidsisolatie zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau en een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Geadviseerd wordt hierbij rekening te houden met de gecumuleerde geluidsbelasting.

Voor de maatgevende patiowoningen³ bedraagt de benodigde karakteristieke geluidswering dan minimaal 36 dB, voor de maatgevende appartementen 35 dB, voor de maatgevende seniorenwoning 33 dB en de maatgevende eengezinswoning 23 dB⁴.

Vanwege de hoge geluidsbelasting beschikken niet alle woningen/appartementen over een geluidsluwe gevel waaraan een verblijfsruimte/slaapkamer kan worden gerealiseerd. Geadviseerd wordt om realisatie van een geluidsluw geveldeel en afscherming van de balkons, zoals omschreven in paragraaf 3.6.2 van de betreffende rapportage, te overwegen.

4.2.4 Conclusie

Vanwege de relatief hoge geluidsbelasting van de nabijgelegen wegen zal bij de nadere uitwerking van de plannen en als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen bekeken worden hoe invulling gegeven kan worden aan het advies uit het akoestisch onderzoek. Daarbij geldt dat voldaan

² Alcedo B.V., 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Herontwikkeling Stegeman locatie te Laren', 21 september 2022

³ In het akoestisch onderzoek wordt nog verwezen naar patiowoningen (gelijkvloerse woningen met een binnentuin bestemd voor medi-senioren). Naar aanleiding van gesprekken met de Dorpsraad is deze woningtypologie geschrapt en gewijzigd in seniorenwoningen met een veranda (zie ook figuur 10 van deze plantoelichting).

moet worden aan de geluidseisen die worden gesteld aan nieuwbouwwoningen (waaronder een binnenniveau van 33 dB), zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. Omdat alle nabijgelegen wegen een maximumsnelheid van 30 km/u kennen, is het doorlopen van een hogere waarde procedure niet aan de orde.

Het aspect geluid (onderdeel wegverkeerslawaaï) staat daarmee niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 BODEM

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

4.3.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de beoogde nieuwbouw in het plangebied is door milieukundig adviesbureau Van der Poel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Dit onderzoek is terug te vinden in de bijlage bij deze plantoelichting. De belangrijkste resultaten, conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

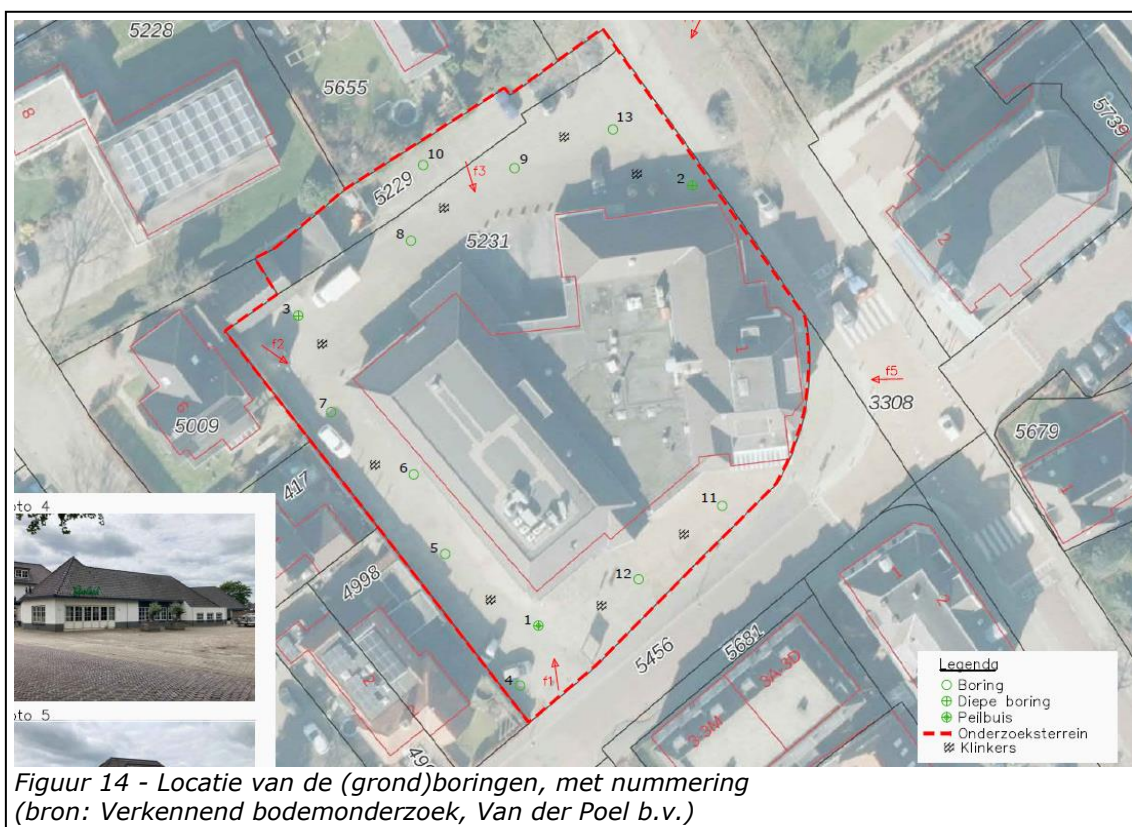
Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek en tijdens de terreininspectie zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven tot potentieel bodembedreigende activiteiten. Ook zijn geen verdachte locaties (inclusief asbesttoepassingen) waargenomen.

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit matig fijn/ matig grof, zwak siltig zand. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,8 m-mv.

Tijdens het veldwerk zijn een sterke bijmenging met kolengruis in monsterpunt 2, matige bijmengingen met baksteen in de monsterpunten 9 en 13 en resten van menggranulaat in monsterpunt 12 aangetroffen. Verder zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

⁵ Van der Poel b.v., 'Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van: Dorpsstraat 1 te Laren', 22 juli 2022



Uit de onderzoeksresultaten (analyseresultaten) blijkt dat de bovengrond van monsterpunt / boring 2 verontreinigd is met PAK, waarbij het PAK gehalte de interventiewaarde overschrijdt. Ook overschrijden in het geanalyseerde monster van punt 2 de gehalten minerale olie en PCB de achtergrondwaarden.

Verder blijkt uit de onderzoeksresultaten dat in de bovengrond (van monsterpunt 3, 7, 8, 9, 10 en 13) en ondergrond (van monsterpunt 1, 2 en 3) van enkele onderzochte parameters de achtergrondwaarde wordt overschreden. De gemeten gehalten overschrijden echter niet de streefwaarden en/of detectiegrenzen

Uit het geanalyseerde grondwatermonster blijkt dat het naftaleen-gehalte de streefwaarde overschrijdt. Ver zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

De onderzoekshypothese, zijnde een 'onverdachte locatie', is gelet op de bovenstaande onderzoeksresultaten verworpen. De interventiewaarde overschrijding aan PAK geeft aanleiding tot nader onderzoek naar de aard en omvang van de verontreiniging.

Resultaten nader bodemonderzoek

Door adviesbureau Amos Milieutechniek B.V. is een nader bodemonderzoek uitgevoerd⁶. Ook de rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Uit toetsing van de grondmonsters blijkt dat de sterke PAK-verontreiniging (naast boring 2 uit het verkennende bodemonderzoek van Van der Poel b.v) ook in de bovenlaag van boring B202 (tegen de noordgevel van het bestaande gebouw) aanwezig is. De sterk verontreinigde bovenlaag bevindt zich over een oppervlak van circa 60 m². Met een dikte van 50 cm bedraagt de omvang van de sterk verontreinigde grond (in-situ) circa 30 m³.

Aangezien er meer dan 25 m³ sterk verontreinigd is gebleken (en ervan uit mag worden gegaan dat de verontreiniging vóór 1987 is veroorzaakt) dient te worden geconcludeerd dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Tevens is vastgesteld dat naast en onder de sterke verontreiniging zich grond bevindt die door het gehalte aan PAK's valt in de kwaliteitsklasse Industrie. De omvang van de klasse Industrie-grond is niet volledig vastgesteld. Horizontaal is het afgeperkt, echter is onbekend op welke diepte de klasse Industriegrond eindigt.

De aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging vormt een milieuhygiënische beperking voor de voorgenomen herinrichting aangezien het een saneringsplicht met zich meebrengt. Voorafgaand aan sanering van de verontreiniging, dient deze middels een saneringsplan of BUS-melding te worden gemeld aan (en te worden goedgekeurd door) het bevoegd gezag. Sanering kan onder andere bestaan uit het verwijderen van verontreinigde grond of het afdekken middels een duurzaam aaneengesloten afdeklaag (verharding) of leeflaag.

4.3.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied vanuit milieuhygiënisch oogpunt nog niet geschikt geacht wordt voor de voorgenomen functiewijziging en nieuwbouw.

Ter hoogte de noordgevel van het bestaande gebouw is een sterke verontreiniging (PAK) over een oppervlak van circa 60 m² aangetroffen. Hiervoor zal een bodemsanering plaatsvinden. Ook zal nog onderzoek worden gedaan naar een mogelijke ondergrondse tankinstallatie ten zuiden van de bestaande bebouwing (zijde Zutphenseweg) en zal de grond onder het gebouw zelf ook nog onderzocht worden⁷. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd nadat de huidige bebouwing op het terrein is gesloopt.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een saneringsplan of BUS-melding (melding volgens de AmvB 'Besluit Uniforme Saneringen') opgesteld te worden. Omdat de sanering niet spoedeisend is, hoeft dit traject niet gelijktijdig met het bestemmingsplan op te lopen, maar dient dit voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunningen te zijn opgesteld en uitgevoerd. En indien uit de nog uit te voeren onderzoeken blijkt dat de grond geschikt gemaakt moet worden voor het

⁶ Amos Milieutechniek B.V., 'Aanvullend bodemonderzoek naar sterke PAK-verontreiniging in de bovengrond ter plaatse van de her te ontwikkelen locatie aan de Dorpsstraat 1 te Laren (Gld)', 25 november 2022

⁷ Met uitzondering van de huidige kelder, omdat de kwaliteit van de bodem ter plaatse daarvan wel bekend is (Van der Poel Milieu Advies B.V., 2014)

toekomstige gebruik, zal hieraan invulling gegeven (moeten) worden. Dit is middels een voorwaardelijke bepaling in de regels van de tuin- en woonbestemming vastgelegd.

Daarbij geldt dat de omgevingsvergunningen om tot herontwikkeling van het plangebied over te gaan niet eerder in werking treden nadat de bodemsanering is uitgevoerd en het bevoegd gezag (provincie Gelderland) het evaluatieverslag van de sanering heeft goedgekeurd.

De aard en relatief beperkte omvang van de bodemsanering, en de kosten die daar mee gemoeid zijn, zullen geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve op voorhand niet in de weg.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.4.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor 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 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 richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, in het bijzonder voor het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een 'gemengd gebied' wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. In bijgaande tabel worden de verschillende richtafstanden in beeld gebracht.

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

Functiemenging

De bovengenoemde richtafstanden gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan stads- en dorpscentra. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de bovengenoemde richtafstanden in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C.

In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen in het plangebied mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie. Ook wordt de mogelijkheid geboden voor commerciële ruimten op de begane grond van het nieuwe appartementengebouw. Daarbij ligt het plangebied op de hoek Dorpsstraat-Zutphenseweg, aan de rand van het dorpscentrum van Laren. Voor de beoordeling van het aspect milieuzonering wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Invloed omgeving op plangebied

Omdat er nieuwe woningen in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient beoordeeld te worden of de beoogde bestemmingssystematiek belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving van het plangebied is gevestigd aan de Molenbeek 8 en betreft een technisch installatiebedrijf dat gericht is op advisering, ontwerp, en projectmanagement ten behoeve van elektrotechnische installaties, ventilatiesystemen en stalinrichting. Aan de hand van de VNG-brochure kunnen deze bedrijfsactiviteiten geschaard worden onder "Elektrotechnische industrie n.e.g." (SBI-code 293) en vallen onder milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied geldt. Het bestaande bedrijfsgebouw aan de Molenbeek 8 ligt op ruim 15 meter afstand van de geplande nieuwbouw (bouwvlak, binnen de bestemming 'Wonen') en ook de overige activiteiten op het bedrijfsperceel (parkeren en opslag) vinden op een grotere afstand dan 10 meter plaats. Bovendien is er in de huidige situatie en op kortere afstand van dit bedrijfsperceel reeds een woning aan de Molenbeek aanwezig waar ook al rekening mee gehouden moet worden. Met andere woorden, dit bestaande bedrijf wordt niet in zijn huidige bedrijfsactiviteiten gehinderd.

Alle overige bestaande bedrijvigheid, horeca en maatschappelijke voorzieningen liggen op meer dan 15 meter afstand van de geplande nieuwbouw. Daarmee wordt sowieso voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

Hoewel dit ook geldt voor het bestaande kerkgebouw oostelijk van het plangebied (Dorpsstraat 2), voldoet het klokkengeluid in de kerk niet aan de beoordelingsniveaus van het Activiteitenbesluit. Echter, het Activiteitenbesluit kent hiervoor een uitzondering: *Het geluid ten behoeve van het oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging of het bijwonen van godsdienstige of levensbeschouwelijke bijeenkomsten en begrafenissen en crematies, alsmede geluid in verband met het houden van deze bijeenkomsten of plechtigheden.* Dit is ook in Laren het geval. Het luiden van de kerkklokken vindt rondom de zondagdienst plaats (een uur voor de dienst om mensen naar de kerk te luiden en bij aanvang van de dienst) alsook bij begrafenissen. Verder wordt ook bij ieder uur het uur geluid. Omdat het luiden van de klokken daarmee beperkt is in intensiteit en ook bij het dorp Laren hoort, wordt dit acceptabel geacht en wordt dus een uitzondering gemaakt op een overschrijding van de beoordelingsniveaus van het Activiteitenbesluit.

Invloed plangebied op de omgeving

Binnen het plangebied wordt de herontwikkeling van een voormalige horecalocatie op het perceel aan de Dorpsstraat 1 te Laren planologisch mogelijk gemaakt, waarbij wordt uitgegaan van maximaal 21 nieuw te bouwen woningen. Een woonfunctie betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Met andere woorden, de woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

Op de hoek Dorpsstraat-Zutphenseweg wordt echter een nieuw appartementencomplex voorzien, met op de begane grond ook de mogelijkheid voor commerciële ruimten. Omdat op deze locatie bewust functiemening wordt nagestreefd, wordt voor het beoordelen van de toe te laten milieubelastende activiteiten uitgegaan van de A, B en C indeling uit de VNG-publicatie. En aangezien de commerciële ruimten op de begane grond worden beoogd, met daarboven (op de verdiepingen) woningen, zijn alleen bedrijfsactiviteiten uit categorie A toegestaan. Deze functies kunnen namelijk aanpandig aan woningen worden uitgevoerd. Zoals reeds aangegeven zijn de eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven hiervoor voldoende.

In de regels van de bestemming 'Wonen-Gestapeld' is dit vertaald door tevens de aanduiding 'centrum' op te nemen, waarmee behalve de woonfunctie ook bedrijfsmatige activiteiten uit categorie A van de bijbehorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' mogelijk worden gemaakt.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 WATER

4.5.1 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.

4.5.2 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

- Waterwet.
- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP)

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
- Omgevingsverordening Gelderland;

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Rijn en IJssel);
- Gemeentelijk Riolerings Plan Lochem 2021-2025 (GRP).

Het regionale en lokale beleidskader wordt nader toegelicht.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap zorgt voor het water in de omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met de partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruikt het waterschap de (digitale) watertoets.

Gemeentelijk Riolerings Plan Lochem 2021-2025

Belangrijke hydrologische uitgangspunten bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn als volgt:

Watersysteem

- Uitgangspunt bij ruimtelijke plannen is dat deze hydrologisch neutraal worden aangelegd. Dit betekent dat het omliggende watersysteem niet zwaarder belast zal worden ten gevolge van de ontwikkeling;
- De gemeente streeft in verband met het voorkómen van grondwateroverlast bij nieuwbouwplannen naar een ontwateringsdiepte van ten minste 0.9 meter onder het vloerpeil van de woning (uitgaande van woningen voorzien van een kruipruimte) en 1.0 meter onder het vloerpeil bij bedrijventerreinen;
- Het waterschap toetst het watersysteem bij nieuwbouw op inundatie voor een neerslag van T100+10% (T100 = herhalingstijd van eens in de honderd jaar en 10% extra neerslag ten gevolge van klimaatontwikkeling).

Afvalwater en hemelwater (algemeen)

- Nieuwbouw gaat uit van de primaire verwerking van hemelwater op het eigen terrein naar de bodem. Pas als de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, vanwege te hoge grondwaterstanden en/of slecht doorlatende bodem, zal het hemelwater buiten het particuliere terrein verwerkt worden. In dat geval dient het hemelwater te worden afgevoerd naar oppervlaktewater en/of naar centrale wadi's binnen het plangebied.
- Het afvalwater en hemelwater moeten altijd gescheiden worden aangeleverd tot aan de erfgrans ongeacht het rioolsysteem dat in het openbaar gebied is aangelegd;
- In drukrioleringsgebieden en bij gebruik van een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater) dient de particulier al het hemelwater op zijn perceel zelf te verwerken.
- De gemeente draagt als eigenaar en beheerder zorg voor de inzameling en verwerking van het hemelwater in het openbare gebied.
- Het hemelwater stroomt zoveel mogelijk zichtbaar af naar oppervlaktewater of naar een centrale infiltratievoorziening, bij voorkeur een wadi. Als bovengrondse noodoverlaat/ afvoer redelijkerwijs niet kan, wordt het hemelwater via een hemelwater- of IT (infiltratie) -riool afgevoerd naar de waterberging.

Hemelwater bij nieuwbouwplannen (onderdeel van groter plangebied)

- Hemelwater moet binnen de grenzen van het plangebied verwerkt worden. Dit kan op de individuele percelen of collectief in bijvoorbeeld een wadi.
- In geval van een collectieve voorziening moet het afstromende hemelwater bij voorkeur bovengronds worden afgevoerd naar de voorziening. De capaciteit van de waterberging is afhankelijk van de situatie en wordt in overleg met de gemeente en het waterschap bepaald (o.a. in procedure watertoets).
- Als bovengrondse noodoverlaat/ afvoer redelijkerwijs niet kan, wordt het hemelwater via een hemelwater- of IT -riool afgevoerd naar de waterberging.

- Hydraulisch moet het nieuwe stelsel (of de goten) voldoen aan Bui 8 T=2 met een minimale waking (verschil tussen peil in het riool en het maaiveldniveau) van 0,20 m. Bij grotere buien fungeert de openbare ruimte als tijdelijke berging. Daarnaast zal getoetst moeten worden met een controlebui T=10 om eventuele knelpunten zichtbaar te maken waar maatregelen voor genomen moeten worden.
- Voor de opvang en het transport van het hemelwater mogen geen uitlogende materialen worden toegepast.
- Bij bui T=500 mag er geen hemelwater in woningen, winkels en/of bedrijven stromen.

Hemelwater bij individuele nieuwbouw (inbreidingslocaties)

- Bij individuele nieuwbouw in bestaand gebied wordt een bergingseis van 30 mm voorgeschreven over het verhard oppervlak van de vergunningplichtige activiteiten (veelal het dakoppervlak).
- Een bovengrondse noodoverlaat/ afvoer naar de straat mag gerealiseerd worden om bij zeer extreme neerslag wateroverlast in de tuin te voorkomen
- Indien infiltratie niet haalbaar is zal in overleg met de gemeente gezocht worden naar een maatwerkoplossing.
- Voor de opvang en het transport van het hemelwater mogen geen uitlogende materialen worden toegepast.

4.5.3 Water in relatie tot het plangebied

Huidig watersysteem

Bestaande verharding

Het plangebied heeft betrekking op gronden die op de hoek Dorpsstraat – Zutphenseweg liggen, aan de rand van het centrumgebied van de kern Laren. Het gaat om een bedrijfsperceel aan de Dorpsstraat 1, waar het voormalige horecabedrijf Stegeman gevestigd was. Het plangebied is kadastraal bekend onder gemeente Laren, sectie C, nummers 5229 en 5231 en heeft een oppervlakte van ca. 4.000 m².

Op het terrein is bedrijfsbebouwing aanwezig dat verwijst naar het vorige gebruik. Het betreft een relatief groot gebouw met een oppervlakte van ca. 1.600 m². Het overige deel van het huidige perceel is als erfverharding ingericht en was vooral in gebruik voor de ontsluiting van het terrein, parkeren, logistiek en opslag. Het gebied is daarmee in de huidige situatie volledig verhard.

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig. Bovendien ligt het gebied niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ.

Bodem en grondwater

Aan de hand van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem tot 3,5 meter onder het maaiveld uit zand (matig fijn / matig grof, zwak siltig) bestaat. De grondwaterstand tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek bedroeg 1,80 meter onder het maaiveld. Het maaiveld bevindt zich op een hoogte van circa 12 m +NAP. Het plangebied is verder niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Toekomstig watersysteem

Waterbergingsopgave en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan dient daarom "waterneutraal" ontwikkeld te worden. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak significant toeneemt (> 500 m² in het stedelijk gebied, > 1500 m² in het buitengebied), compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Deze watercompensatie dient bij voorkeur gevonden te worden binnen het plangebied.

Met het voorliggende woningbouwplan zal de verharding in het plangebied niet toenemen, sterker, deze neemt af. Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

Riolering

Het vuile huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuw te bouwen woningen zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen gescheiden rioolstelsel, welke aansluit op het gemeentelijk rioleringssysteem in de directe omgeving. Ten opzichte van de huidige situatie zal het afvalwater (Droogweerafvoer, DWA) naar verwachting toenemen. De exacte vormgeving van de riolering is een uitvoeringskwestie. Dit wordt nader bepaald bij de technische uitwerking van het bouwplan, waarbij ook getoetst zal worden aan de uitgangspunten hieromtrent uit de GRP Lochem 2021-2025. Via het gemeentelijk rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op de daken van de nieuwe bebouwing neerkomt, zal apart worden ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Dit geldt ook voor het hemelwater dat neerkomt op de terreinverharding, zoals de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen. Ook dit aspect zal bij de uitwerking van de plannen nader worden bepaald, en getoetst worden aan de uitgangspunten hieromtrent zoals gesteld in de GRP Lochem 2021-2025.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe woningen dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe wordt het gebruik van uitlogbare materialen bij het bouwen vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Ja	2
	Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1

Wateroverlast (oppervlakte-water)	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	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 5 – Watertoetstabel

4.5.4 Conclusie

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

4.6 LUCHTKWALITEIT

4.6.1 *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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). 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 of 100.000 m^2 kantooroppervlak 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 onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie.

4.6.2 *Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied*

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 21 woningen, en ca. 70 m^2 aan commerciële ruimten. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij

aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenaamd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof in het plangebied. Uit de Grootchalige Concentratiekaarten van het RIVM (peiljaar 2021) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter hoogte van het plangebied niet hoger is dan $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijnstof (PM_{10}) niet hoger dan $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. De achtergrondconcentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: GCN kaarten RIVM, peiljaar 2021).

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

4.7.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar

groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader met betrekking tot externe veiligheid is vastgelegd in diverse regelingen en besluiten.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) legt de bijbehorende rekenvoorschriften, afstandseisen etc. vast.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.

Activiteitenbesluit milieubeheer

In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.

Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.

Vuurwerkbesluit

Dit besluit geeft veiligheidsafstanden voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lochem heeft haar beleidsvisie vastgesteld op 17 november 2008. De gemeente Lochem wil haar burgers en bedrijven een veilige leef- en werkomgeving bieden. De gemeente Lochem streeft naar een verantwoord evenwicht tussen

risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. De gemeente Lochem hanteert hierbij de volgende algemene uitgangspunten:

1. De gemeente legt de focus op wonen, rust en recreatie, en is terughoudend ten aanzien van nieuw vestiging van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid.
2. Lochem streeft naar het actief opheffen van een risicobron daar waar nut en noodzaak ter discussie staat.
3. De gemeente wil in bestaande knelpuntsituaties in samenspel met betrokkenen tot een oplossing komen. Voor wat betreft de vestiging van nieuwe risicobronnen wil de gemeente door middel van toepassing van bronmaatregelen in overleg met betrokkenen een zo veilig mogelijk situatie creëren.

4.7.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt (zie figuur 14).

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

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde ondergrondse buisleidingen (twee hogedruk aardgastransportleiding) liggen op meer dan 1,2 kilometer ten westen van het plangebied. Vanwege deze grote afstand is een nadere onderbouwing niet nodig.



Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen aangeduide transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg en/of water aanwezig.

Op een afstand van ongeveer 2400 meter ten zuiden van het plangebied is de spoorlijn Zutphen-Delden gesitueerd. Deze spoorlijn maakt deel uit van het Basisnet Spoor. Omdat het plangebied buiten de 200 meter zone van de spoorlijn ligt, is er geen sprake is van een veiligheidszone voor het PR.

Aangezien het plangebied zich wel binnen de toxisch en brandbaar invloedsgebied van deze spoorlijn bevindt (4000 meter), dient er op basis van het Bevt wel ingegaan te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Daarbij dient ook de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen over de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Uit de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' blijkt dat wanneer het plangebied van een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter zone van een transportroute ligt en het besluit geen objecten toestaat voor verminderd zelfredzame personen, er sprake is van een standaard externe veiligheidssituatie. Voor deze situaties wordt bijgaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd.

Maatgevende scenario's

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en dat van toxische vloeistoffen/gassen ligt, zijn een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Onderstaand is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Conclusie

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8 ECOLOGIE

4.8.1 *Beleid en regelgeving*

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. De wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

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 vanuit de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de provincie Gelderland is dit beleidsmatig vertaald door onderscheid aan te brengen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO). 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

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 zijn van het beoogde woningbouwplan aan de Dorpsstraat 1 te Laren op de natuur, is door adviesbureau EcoTierra een

natuurtoets in de vorm van een quickscan⁸ uitgevoerd, waarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en naar soortenbescherming, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 17 juni 2022 plaatsgevonden.

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

Resultaten Quickscan flora en fauna

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Binnen een straal van 10 km zijn geen Natura2000-gebieden aanwezig. Door de onderlinge afstand is er geen rechtstreekse aantasting (door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting (door bijvoorbeeld verdroging) te verwachten op soorten die voor Natura2000-gebieden zijn aangewezen.

Vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie is niet beschouwd in de Quickscan. In de Quickscan is hiervoor aangegeven dat zeer waarschijnlijk een AERIUS-berekening opgesteld dient te worden.

Notitie stikstofdepositie

Door mRO is stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor de gebruiks- en aanlegfase. De notitie⁹ met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat het woningbouwplan aan de Dorpsstraat 1 te Laren in zowel de aanlegfase alsook in gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. De woningbouwontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene ontwikkelingszone (GO). Omdat er in Gelderland aangaande het GNN/GO geen externe werking van toepassing is, zijn vervolgstappen, zoals een Nee, tenzij-toets, niet aan de orde.

Houtopstanden

Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wnb is in deze situatie niet van toepassing.

Soortenbescherming

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) een aantal in het kader van de Wnb beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied, danwel (nog) niet volledig zijn uit te sluiten. Het betreft de volgende soorten:

- *Gierzwaluw*
hoewel geen geschikte nestlocaties en/of sporen voor en van deze soort zijn

⁸ EcoTierra-ecologisch adviesbureau, 'Quickscan flora en fauna Dorpsstraat 1 te Laren', 22 juli 2022

⁹ mRO b.v., 'Notitie Stikstofdepositieonderzoek Dorpsstraat 1 Laren', 31 januari 2023

waargenomen en ook niet te verwachten zijn, kan dit niet geheel worden uitgesloten.

- *Broedvogels (die in principe niet jaarrond beschermd zijn)*
mogelijke verstoring nesten nabij plangebied;
- *Steenmarter*
mogelijke effecten op potentiële verblijfplaatsen binnen het plangebied.
- *Vleermuizen*
opstal is in potentie geschikt als zomer-, paar-, kraam- (met name oude deel) en mogelijk als winterverblijf (voor enkele exemplaren die daar in de zomer ook aanwezig zijn). De beoogde sloop kan tot gevolg hebben dat jaarrond beschermde verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen vernietigd worden.

In navolgende tabel is samengevat weergegeven welke voorzorgsmaatregelen dienen te worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen. Daarbij is ook de eventuele noodzaak van aanvullend ecologisch onderzoek opgenomen.

(Mogelijk) aanwezige soort(groep)en	Benodigde voorzorgsmaatregelen t.a.v. soorten met aanvullend beschermingsregime
Gierzwaluw	Niet direct te verwachten, maar tijdens het uit te voeren vleermuizenonderzoek, zie hierna, dient hierop alert te zijn en mogelijk "taperen".
Vogels (Niet jaarrond beschermd nest)	Werken bij voorkeur buiten het broedseizoen (half maart t/m augustus).
Steenmarter	Tijdens het uit te voeren vleermuizenonderzoek, zie hierna, dient gelet te worden op sporen en exemplaren van de steenmarter.
Vleermuizen	Er dient een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden om te beoordelen in hoeverre de te slopen opstallen als (vaste) verblijfplaats dienen voor deze soort.

Tabel 6 – Overzicht benodigde voorzorgsmaatregelen (samengevat uit Quicksan).

Verder geldt voor alle soorten de zorgplicht uit de Wnb. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten.

Nader onderzoek vleermuizen

Naar aanleiding van de resultaten en conclusies uit de Quicksan flora en fauna, is een nader onderzoek naar de soorten vleermuizen, gierzwaluw, huismus en steenmarter uitgevoerd¹⁰, gebaseerd op de daarvoor geldende protocollen. De bijbehorende rapportage is ook als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De conclusies worden hierna samengevat weergegeven.

¹⁰ EcoTierra-ecologisch adviesbureau, 'Nader onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluw, huismus en steenmarter - Dorpsstraat 1 te Laren', 1 oktober 2022

Vleermuizen

Er zijn geen zomerverblijven, paarverblijven, kraamkolonies aangetroffen. Ook wordt er in het plangebied niet gefoerageerd, noch zijn er essentiële vliegroutes aanwezig. Daarmee zal er geen aantasting plaatsvinden van vaste verblijfplaatsen, foerageergebied of vliegroutes. Een ontheffing Wnb is niet noodzakelijk.

Huismus

Er zijn geen huismusnesten vastgesteld binnen het plangebied, noch nesten/nestresten aangetroffen onder de onderzochte dakpannen. Daarmee zal geen aantasting plaatsvinden van jaarrond beschermde nesten. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soort. Een ontheffing Wnb is niet noodzakelijk.

Gierzwaluw

Er zijn geen in- of uitvliegende exemplaren waargenomen en er is geen reactie gekomen op het zogenaamde "tappen". Nesten van deze soort zijn derhalve uitgesloten. Er is ook in de directe omgeving getaped, er zijn geen reacties uit nesten gekomen. Ook is er geen aantasting van foerageergebied van deze soort van toepassing. Een ontheffing Wnb is niet noodzakelijk.

Steenmarter

De steenmarter is tijdens de veldbezoeken niet waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen die duiden op een vaste verblijfplaats in het plangebied. Er zijn ook geen sporen aangetroffen tijdens de dakpannen check. Er zal door de ingreep geen foerageergebied van deze soort verloren gaan. Vaste verblijfplaatsen of overig functionele leefgebied worden door de ingreep dan ook niet aangetast. Er hoeft geen ontheffing Wnb te worden aangevraagd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de zorgplicht uit de Wnb wel altijd geldt.

4.8.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische quickscan, het nader soortenonderzoek (vleermuizen, gierzwaluw, huismus en steenmarter) en de AERIUS-berekening, wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie niet in de weg staat aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.9 ARCHEOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter

bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 2023.

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

In het plangebied is voor het gehele gebied categorie 4 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luiden als volgt:

Categorie 4: historische stads- of dorpskern

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² én als de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Archeologisch onderzoek

In verband met de beoogde herontwikkeling van het terrein is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door archeologisch onderzoeksbureau ArchePro is in dit kader een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage¹¹ is toegevoegd als de bijlage bij deze toelichting. De belangrijkste conclusies worden hieronder uiteengezet.

¹¹ Exaltus, R. en Orbons, J., 'Dorpsstraat, Laren. Gemeente Lochem. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek'. ArcheoPro Rapport 22048, Eijssden, 9 september 2022.

Resultaten inventariserend archeologisch veldonderzoek

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied door de mogelijke ligging in een gedurende de steentijd voor bewoning aantrekkelijke gradiëntzone langs een voormalige beek, tenminste een middelhoge verwachting voor resten van tijdelijke kampementen uit het paleolithicum tot en met het mesolithicum. Resten uit het neolithicum tot en met de vroege-middeleeuwen liggen met name op de hogere delen van het dekzandlandschap, zoals ten zuiden van het plangebied, waar deze ook zijn opgegraven. De verwachting voor nederzettingsresten uit deze perioden is derhalve voor het plangebied, eerder middelhoog dan hoog. Door de ligging nabij de historische kern (maar buiten de zone waarin rond 1800 al bewoning aanwezig is) is de verwachting voor resten van bewoning uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd, eveneens middelhoog.

Om het gespecificeerd verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het onbebouwde deel van plangebied twaalf boringen gezet. Hieruit blijkt dat de bodem in het noordelijk deel van het plangebied tot anderhalve meter beneden het maaiveld uit vergraven en/of opgebracht materiaal bestaat. In de zuidelijke helft bedraagt deze dikte ook minimaal één meter.

In de noordelijke helft van het plangebied zijn de omstandigheden door de ligging in een beekdal dermate nat geweest dat hier geen bewoningssporen van voor de late middeleeuwen/nieuwe tijd verwacht hoeven te worden. Evenmin zijn hier pakketten organisch materiaal zoals veen aanwezig waarin nog resten van typisch aan beekdalen gekoppelde activiteiten te verwachten. Voor dit deel van het plangebied wordt derhalve geen nader onderzoek geadviseerd.

De zuidelijke helft van het plangebied ligt in de overgangszone van de dekzandrug naar het beekdal, waarbinnen ook in de nabijheid van het plangebied resten van erven uit de middeleeuwen aangetroffen zijn. De kans op behoudenswaardige resten van dergelijke erven zijn op dit deel van het plangebied echter klein door bouw- en sloopactiviteiten die hier in de twintigste eeuw hebben plaatsgevonden en de talrijke kabels en leidingen die hier zijn aangelegd.

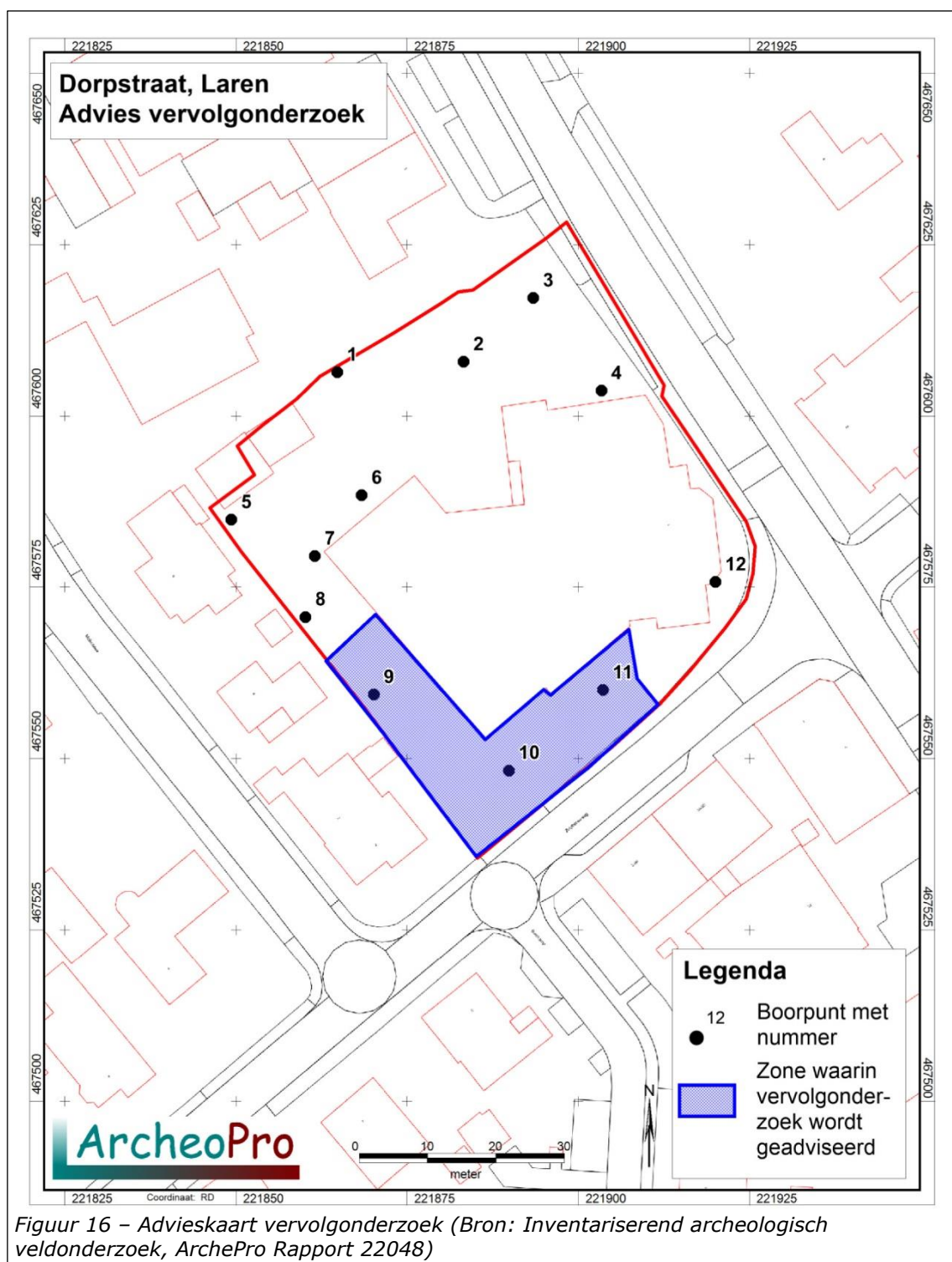
Echter, om uit te sluiten dat eventueel nog aanwezige resten van grondsporen hier verloren gaan zou de uitvoering van proefsleuvenonderzoek een doeltreffende methode zijn. Een dergelijk onderzoek is pas zinvol indien hier vlakdekkende bodemingrepen zullen plaatsvinden die dieper reiken dan de huidige verstoringsdiepte (ongeveer een meter). In dit kader wordt ook verwezen naar bijgaande figuur 15.

Selectiebesluit

De conclusies en aanbevelingen uit het archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek worden bevestigd door de regio-archeoloog Stedendriehoek. In het selectiebesluit (d.d. 12 december 2022) is aangegeven dat voor de blauw gearceerde zone (zie figuur 16) een passende archeologische dubbelbestemming dient te worden opgenomen, met vrijstellingsgrenzen van 100 m² en 100 cm -Mv (100 m² wegens historische dorpskern, 100 cm -Mv o.b.v. onderzoeksresultaten). De rest van het plangebied kan worden vrijgegeven en behoeft ook geen dubbelbestemming in het bestemmingsplan te krijgen.

Indien er wél bodemingrepen plaats gaan vinden in de advieszone dieper dan 100 cm -Mv, dan is een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Voorafgaand daaraan is een Programma van Eisen (PvE) nodig, dat door een archeologische uitvoerder

dient te worden opgesteld en voorafgaand aan het veldwerk dient te worden goedgekeurd door de gemeente Lochem / de regio-archeoloog Stedendriehoek.



Vertaling in het bestemmingsplan

Omdat het plangebied, gezien vanuit het aspect archeologie, nog niet geheel is vrijgegeven, is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan een

dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ten behoeve van de bescherming van mogelijke archeologische waarden opgenomen. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 1 meter onder het maaiveld én groter dan 100 m² vooraf eerst archeologisch onderzoek benodigd is.

De ligging van deze dubbelbestemming is afgestemd op de advieskaart uit het inventariserend archeologisch veldonderzoek, met in het verlengde daarvan het selectieadvies, en heeft betrekking op een zone in het zuiden van het plangebied. De voorwaarde voor archeologisch onderzoek met betrekking tot de omvang en diepte van de bodemingrepen (resp. 100 m² en 1 meter onder het maaiveld) is eveneens afgestemd op het selectieadvies.

In relatie tot het voorliggende woningbouwplan worden in deze zone echter geen (grond)werkzaamheden dieper dan voorzien. De fundering van de woningen zal namelijk op een diepte van ca. 70 centimeter onder het maaiveld liggen. Als onderdeel van het voorliggende woningbouwproject hoeft dus geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ter bescherming van mogelijke archeologische waarden betreft in relatie tot voorliggend plan dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (diepere) toekomstige groundbewerkingen.

In het overige deel van het plangebied is de bodem dusdanig verstoord dat archeologische indicatoren niet (meer) te verwachten zijn. Daarom is voor dit deel in het voorliggende bestemmingsplan geen nadere archeologische beschermingsregeling opgenomen.

Wel blijft in alle gevallen de formele meldingsplicht van archeologische toevalsvondsten conform de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) van kracht. Concreet betekent dit dat indien bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan melding gemaakt dient te worden.

4.9.3 Conclusie

Gelet op de resultaten van het uitgevoerde archeologisch veldonderzoek kan het plangebied op dit moment in archeologische zin (nog) niet geheel vrij worden gegeven en om die reden is in het zuidoostelijk deel van het plangebied voor een relatief kleine zone een dubbelbestemming opgenomen. Op deze wijze worden de archeologische belangen veiliggesteld.

4.10 CULTUURHISTORIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

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

Cultuurhistorische waardenkaart Lochem

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem¹² brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

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

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

1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

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

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

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

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

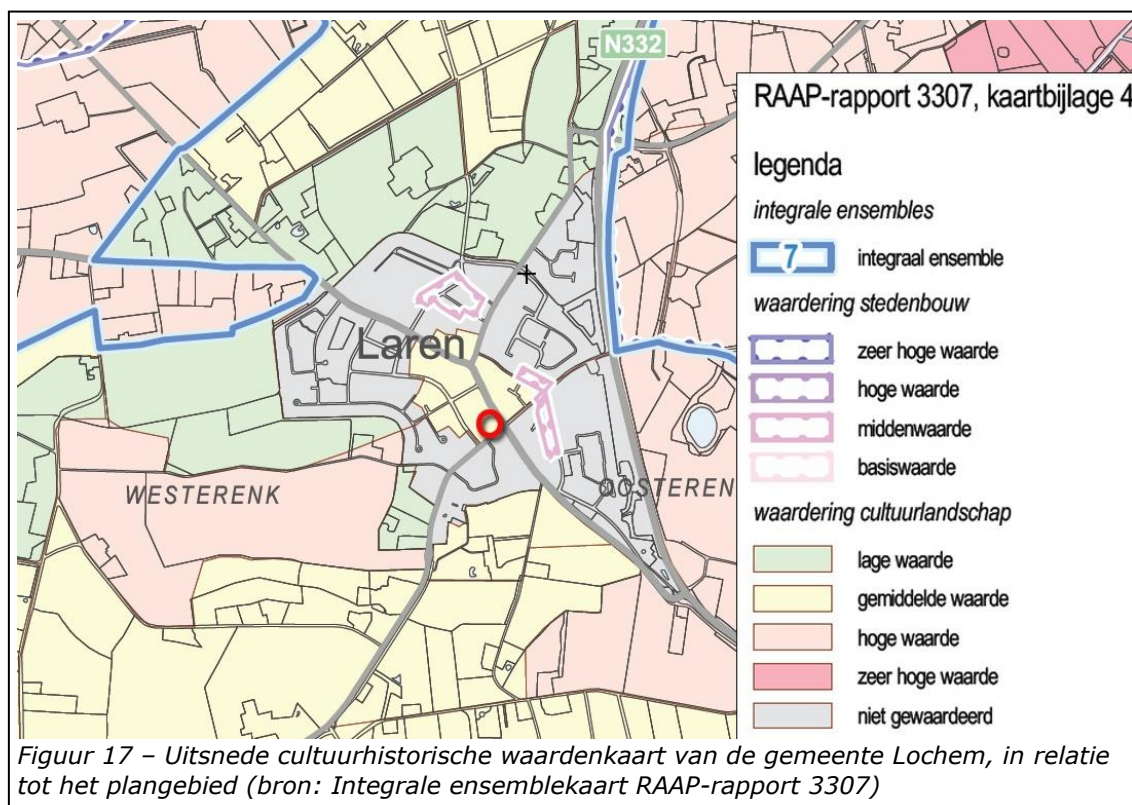
4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'gemiddelde

¹² '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d., 15 oktober 2018.

waarde' in het cultuurlandschap. Bezien vanuit het aspect stedenbouw is er geen specifieke waardering gegeven, danwel 'waarde' van toepassing.

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



4.10.3 Conclusie

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

Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

In het plangebied zelf zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabij het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die een nadere motivering en afweging vergen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.7.

4.11 TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING

4.11.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten

dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

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

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

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

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

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

4.11.2 Beoordeling plan

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een nieuwe woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt op een perceel binnen het stedelijk gebied van de kern Laren waar voorheen een horecabedrijf gevestigd was. In de nu voorliggende plannen wordt daarbij uitgegaan van 21 woningen, in combinatie met ca. 70 m² commerciële ruimten. Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'¹³. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanmeldnotitie is voor het bestemmingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

¹³ mRO b.v., 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Dorpsstraat 1 Laren', januari 2023

4.11.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

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

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of 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 eenieder.

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

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

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming. Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het huidige en aangrenzende bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de landelijke standaarden volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

5.3 TOELICHTING OP DE ARTIKELEN

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de gronden die in het plan een meer aaneengesloten groeninrichting krijgen en niet worden uitgegeven aan de toekomstige bewoners. Het betreft een 'doorsteek' vanaf de Dorpsstraat naar het woonhofje, tussen de beoogde seniorenwoningen parallel aan Dorpsstraat. Deze gronden dienen voor onder andere plantsoenen, groenvoorzieningen (waaronder begrepen fiets- en voetpaden) en speelvoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Parkeren is ook niet toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevels van de te bouwen woningen zijn gesitueerd. Op deze gronden zijn tuinen en perceelsontsluitingen 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. Ook zijn onder voorwaarden erkers toegestaan. De specifieke bepalingen hiervoor zijn opgenomen in de 'Algemene afwijkingsregels' (artikel 12).

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor de aansluiting van het terrein op de huidige Dorpsstraat en Zutphenseweg. Binnen deze bestemming zijn wegen, straten, voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen toegestaan, evenals bermen en beplanting (waaronder begrepen water en waterberging).

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 6 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de toekomstige woonpercelen in het plangebied, waaronder ook tuinen en bijbehorende erven worden verstaan. Overigens hebben de voortuinen en een enkele zijtuin en afzonderlijke bestemming 'Tuin' gekregen (zie de toelichting op artikel 5).

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend grondgebonden woningen (zoals rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen) worden gebouwd. Tevens is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw van de woningen moet worden gebouwd. Daarbij is ook het maximum aantal woningen per bouwvlak aangeduid en is tevens de maximum toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven.

Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Buiten het bouwvlak is nog maximaal 75 m² aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter. Daarbij geldt dat indien een gebouw (buiten het

bouwvlak) op een afstand van 2 meter of minder van de zijdelingse en achtergrenzen van het bouwperceel wordt gebouwd, de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen. De beoogde veranda's aan de achterzijde van de seniorenwoningen aan de Dorpsstraat vallen onder deze bouwregel. En om te voorkomen dat de straatwand bij woningen helemaal dichtslibt door gebouwen naast de woningen, is in de regels bepaald dat de gebouwen buiten het bouwvlak ten minste 1 meter achter de grens met de voortuin moeten worden gebouwd. Wel toegestaan is een carport die gelijk grenzend aan de voortuin gebouwd mag worden. Deze carport mag maximaal 20 m² groot zijn en niet hoger dan 3 meter.

Bij de woonfunctie worden beperkte mogelijkheden geboden voor de beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden. De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² voor beroepen aan huis en 50 m² voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Tevens is in de regels bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft.

Artikel 7 Wonen-Gestapeld

Voor het nieuwe gebouw op de hoek Dorpsstraat-Zutphenseweg, met 6 appartementen op de eerste én tweede verdieping in combinatie met een commerciële invulling op de begane grond, is de bestemming 'Wonen-Gestapeld' opgenomen in combinatie met de aanduiding 'centrum'. Binnen deze bestemming zijn woningen uitsluitend in de vorm van appartementen toegestaan.

Behalve de woonfunctie is ook een breed scala aan andere functies mogelijk (waaronder detailhandel, lichte bedrijvigheid, dienstverlening en lichte horeca). Deze toegelaten functies zijn inhoudelijk afgestemd op de huidige centrumbestemming uit het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008', met dien verstande dat nu in de regels is bepaald dat deze alleen op de begane grond zijn toegestaan.

De hoofdmassa van het gebouw moet binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd, waarbij ook de maximum toegestane goot- en bouwhoogte is aangeduid, evenals het maximum aantal toegestane wooneenheden (de woningen).

Wat betreft het aantal woningen is echter wel een koppeling gemaakt met de mogelijke centrumfunctie op de begane grond, in die zin dat als er géén centrumfunctie wordt gerealiseerd, hiervoor in de plaats 1 extra woning kan worden gebouwd. Oftewel, als er wél een centrumfunctie op de begane grond wordt gerealiseerd zijn er in het gebouw maximaal 6 woningen toegestaan en wordt er géén centrumfunctie op de begane grond gerealiseerd dan zijn er (via afwijking van de bouwregels) maximaal 7 woningen in het gebouw toegestaan.

Verder zijn ook buiten het bouwvlak gebouwen toegestaan. Buiten het bouwvlak mag nog 30% van de gronden worden bebouwd. 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).

Daarmee is zoveel mogelijk aangesloten bij de bouwregeling voor appartementengebouwen die elders binnen de kern Laren van toepassing is.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een archeologische verwachting. De ligging van deze dubbelbestemming is afgestemd op de advieskaart uit het inventariserend archeologisch veldonderzoek, en heeft betrekking op een zone in het zuiden van het plangebied.

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 1 meter onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 100m².

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 1 meter onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 100m².

De voorwaarde voor archeologisch onderzoek met betrekking tot de diepte van de bodemingrepen (1 meter onder het maaiveld) is eveneens afgestemd het advies uit het archeologisch onderzoek. Wat betreft de omvang (100 m²) is aangesloten bij de vrijstellingsgrens behorend bij categorie 4 uit het gemeentelijk archeologiebeleid, met in het verlengde daarvan het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die gelden voor het bouwen van eventuele ondergrondse bouwwerken en bijzondere kapvormen.

Artikel 11 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 12 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.

Ook zijn onder voorwaarden erkers bij woningen in de bestemming 'Tuin' mogelijk.

Artikel 13 Overige regels

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

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

De regeling bevat een verwijzing naar de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Lochem, en is inhoudelijk afgestemd op het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' zoals dat op 8 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is ook een regeling opgenomen dat, indien de bestemming of het gebruik daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden of lossen op eigen terrein.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

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

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

Artikel 15 Slotregel

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

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Een exploitatieplan hoeft echter 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 herstructurering van een locatie aan de Dorpsstraat 1 in de kern Laren voorzien, waarbij uitgegaan wordt van woningbouwontwikkeling. Met dit nieuwe plan wordt de bouw van 21 woningen (inclusief commerciële ruimten) planologisch mogelijk gemaakt.

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 eventuele 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.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 PARTICIPATIE

De initiatiefnemer van het plan (Connexx BV) heeft de Dorpsraad 'Wakker Loarne' geïnformeerd over de beoogde plannen voor de locatie. Ook hebben gesprekken plaatsgevonden, zowel met het bestuur als met de afdeling 'wonen' van de dorpsraad.

Naar aanleiding van gesprekken met de Dorpsraad zijn de 'niet passende' patiowoningen geschrapt en gewijzigd in seniorenwoningen met een veranda (zie ook figuur 10 van deze plantoelichting). Verder heeft de initiatiefnemer toegezegd (en bevestigd) om Larenaren een voorrangpositie te geven in het verkooptraject.

Verder zijn ook zijn de direct aanwonenden benaderd en geïnformeerd. Deze omwonenden zijn positief over het plan. Suggesties zijn waar mogelijk meegenomen in het stedenbouwkundigontwerp of krijgen nadere aandacht in de architectonische uitwerking.

7.2 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 16 februari 2023 tot en met 29 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend, waarvan er één is ingetrokken nadat overleg heeft plaatsgevonden tussen indiener en ontwikkelaar. De overgebleven zienswijze is samengevat en beantwoord in de bij dit bestemmingsplan behorende zienswijzennota¹⁴ in bijlage 9. Er zijn geen wijzigingen als gevolg van de zienswijze of andere wijzigingen. Het plan is daarom ongewijzigd vastgesteld.

¹⁴ *Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Dorpsstraat 1 Laren, gemeente Lochem, april 2023*

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3 NADER BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 4 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE 5 NADER SOORTENONDERZOEK

BIJLAGE 6 NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING

BIJLAGE 7 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 8 NOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

BIJLAGE 9 NOTA VAN ZIENSWIJZEN

