

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

Stoomdijk ong. Laren

Opdrachtnummer : 08.249
ID nr. : NL.IMRO.0262.laStoomdijkLar-BP41
Datum : april 2015
Versie : 3
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 15 juni 2015 – besluitnr. 2014-007628

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	5
1.1. AANLEIDING	5
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4. OPZET VAN DE TOELICHTING	6
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	7
3. BELEIDSKADER.....	9
3.1. RIJKSBELEID	9
3.2. PROVINCIAAL BELEID	11
3.3. GEMEENTELIJK BELEID.....	12
4. PLANBESCHRIJVING.....	15
5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	17
5.1. GELUID	17
5.2. LUCHTKWALITEIT	18
5.3. GEUR	19
5.4. EXTERNE VEILIGHEID	20
5.5. BEDRIJFVIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	22
5.6. BODEM	23
5.7. WATER	25
5.8. ECOLOGIE.....	28
5.9. ARCHEOLOGIE	30
5.10. CULTUURHISTORIE	31
6. JURIDISCHE ASPECTEN	33
6.1. ALGEMEEN	33
6.2. OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	34
6.3. ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	35
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	39
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
8.1 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	41
8.2 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	41

Bijlagen bij toelichting:

1. Adviesbureau Vrancken, 'Samenvatting geluid nieuwbouw', 20 augustus 2014
2. Van der Poel Milieu Advies BV, 'Verkennd en aanvullend bodemonderzoek Stoomdijk (perceel 332) Laren Gld', maart 2014
3. Van der Poel Milieu Advies BV, 'Aanvullend bodemonderzoek Stoomdijk (perceel 322) te Laren', 4 juni 2014
4. Van der Poel Milieu Advies BV, 'Plan van aanpak sanering Stoomdijk (perceel 332) te Laren', 4 juni 2014
5. Hamabest Ecologie BV, 'Quickscan flora en fauna perceel aan de Stoomdijk te Laren (Gld)', 17 maart 2014

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de realisering van een woning op het perceel aan de Stoomdijk ong., naast nummer 6. Het betreft een verplaatsing van een FAB-bouwrecht van de Borculoseweg 26 te Barchem naar de Stoomdijk in Laren. Op het perceel aan de Borculoseweg is in het kader van functieverandering de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming, waarbij een bouwrecht is ontstaan voor de bouw van een extra woning. De eigenaar van het perceel (Staatsbosbeheer) heeft te kennen gegeven de woning niet op deze locatie te willen realiseren en heeft daarom het bouwrecht verkocht. De nieuwe eigenaar van het bouwrecht wenst dit recht te verplaatsen naar de Stoomdijk, nabij nummer 6, zodat hier de mogelijkheid ontstaat om hier een woning te bouwen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' maakt op dit perceel de bouw van een woning niet mogelijk. Om de woning te kunnen realiseren is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Stoomdijk ong. Laren' dient hiertoe.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

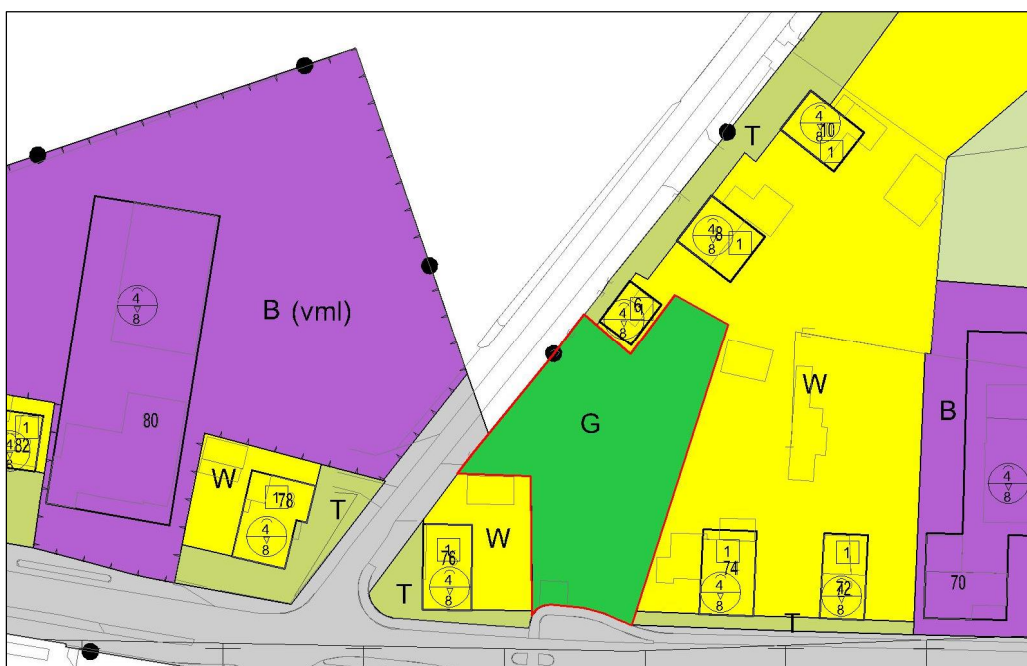
Het perceel aan de Stoomdijk is gelegen aan de noordwestelijke rand van de kern Laren in de gemeente Lochem. Het plangebied is ca. 1444 m² groot en kadastraal bekend als gemeente Lochem, sectie Z, nummer 332. Het betreft de gronden tussen Stoomdijk nr. 6, Deventerweg 76 en Deventerweg 74. De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur weergegeven.



1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2008.

De gronden van het plangebied hebben in dit plan de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen en plantsoenen. Er rusten geen dubbelbestemmingen of aanduidingen op de gronden. Onderstaand is een uitsnede uit het bestemmingsplan opgenomen waarop het plangebied is aangeduid (rood omlijnd).



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' met rood omlijnd het plangebied.

Op basis van de bestemming 'Groen' is het gebruik van het plangebied voor wonen niet toegestaan. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om de bouw van een woning mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Directe omgeving

Het perceel Stoomdijk ong. ligt aan de rand van de kern Laren in de gemeente Lochem, in de oksel van de Stoomdijk en Deventerweg. Het perceel is gesitueerd aan de west- en noordzijde van de genoemde wegen, grenzend aan de percelen Stoomdijk nr. 6, Deventerweg nr. 76 en nr. 74. Aan de Deventerweg ligt ter hoogte van het plangebied een bushalte.

De omgeving van het perceel wordt gekenmerkt door een gemengd karakter: er zijn zowel burgerwoningen en bedrijven als ook agrarisch bouwland te vinden. Het betreft een soort overgangsgebied van de kern Laren naar het buitengebied, met relatief veel groen en een lage bebouwingsdichtheid.

Het perceel Stoomdijk ong. grenst aan burgerwoningen. Aan de overkant van de Stoomdijk ligt agrarisch weide- en bouwland evenals het achterterrein van een voormalig garagebedrijf en tankstation aan de Deventerweg. Er zijn geen agrarische bedrijven in de directe nabijheid.

Het perceel

Op het perceel Stoomdijk ong. is in de huidige situatie geen bebouwing aanwezig. Het perceel betreft voor een deel een braakliggend terrein. Op het andere deel worden kerstbomen gekweekt. Het perceel wordt vanaf de Stoomdijk ontsloten.

Op de onderstaande foto's is het perceel vanaf de Deventerweg (zuidkant van het perceel) en de hoek Deventerweg-Stoomdijk (westkant van het perceel) te zien. De groenstructuren op deze foto's zijn recentelijk gerooid.



*Plangebied gezien vanaf de Deventerweg (boven) en hoek Deventerweg-Stoomdijk (onder)
(bron: Google Streetview)*

3. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van hogere overheden. Gezien de kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. de realisatie van één woning, wordt slechts kort ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Relatie met het plangebied

Met de bouw van een woning in het plangebied zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

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

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland 2005

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

1. Duurzame economische structuurversterking

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

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

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

Verstedelijking

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

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

Relatie met het plangebied

Aangezien het plangebied in het bestaande stedelijk gebied van de kern Laren ligt, voldoet de beoogde ontwikkeling voor de bouw van één woning aan het provinciale beleid dat inzet op bundeling. Dit temeer, omdat sprake is van de

verplaatsing van een bouwrecht uit het landelijk gebied naar het stedelijk gebied.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 10 december 2010 en de deze geldt sinds maart 2011.

De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. Naar verwachting stellen Provinciale Staten in oktober 2014 een nieuwe omgevingsverordening vast die is gebaseerd op de nieuwe omgevingsvisie.

3.3. Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie opgesteld die ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied een kader geeft. Daarnaast is het gemeentelijk beleidskader voor functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied, ook wel het FAB beleid genoemd, van belang.

Structuurvisie 2012-2020

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

De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. Met de structuurvisie wordt het kader geschetst waarbinnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 jaar verder kunnen worden uitgewerkt.

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie:

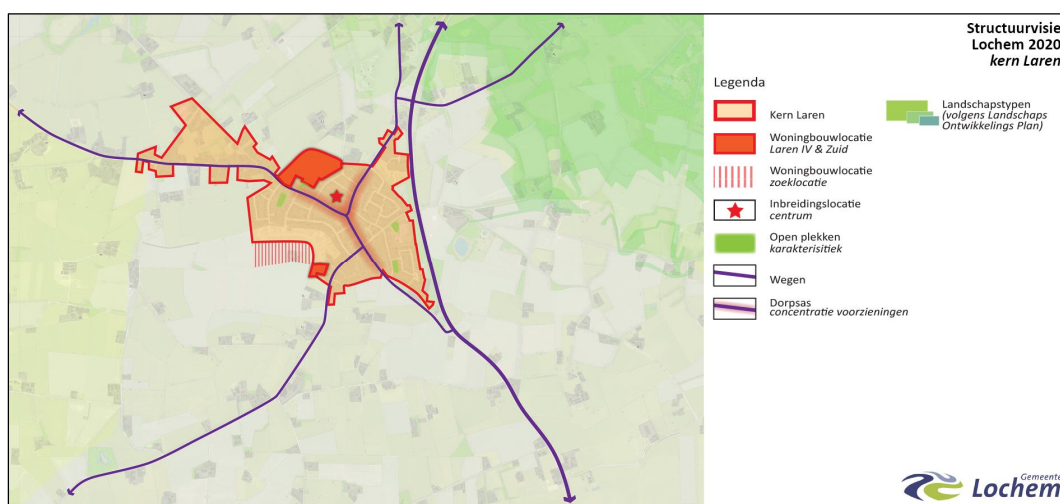
- *Toekomstvisie 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is de Strategische Agenda. De acht punten uit deze agenda bevatten bepaalde

ruimtelijke aspecten. Waar mogelijk is getracht hiermee een verbinding te leggen, zodat de toekomstvisie dan ook vertaald is in deze structuurvisie.

- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* en de *Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (2007)* vormen de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. In regionaal verband zijn voorts de ruimtelijke programma's voor wonen en werken bepaald.
- In 2010 is het *Bestemmingsplan Buitengebied* voor de gemeente vastgesteld. Dit plan is zodanig recent dat er geen aanleiding is voor grote koerswijzigingen ten aanzien van beleid voor het buitengebied.
- *Nota Mobiliteit Lochem (september 2008)*. Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente.

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

- De gemeente wenst de diversiteit aan voorzieningen langs de doorgaande wegen van het dorp te behouden. Het behoud en, voor zover passend bij het karakter en behoefte van de kern, versterken van de bedrijvigheid is evenzeer belangrijk voor de vitaliteit van het dorp.
- De open ruimtes binnen de komgrenzen zijn over het algemeen bepalend voor de kwaliteit van de dorpskom en de gemeente zal deze waar mogelijk ontzien bij het bepalen en gunnen van bouwlocaties. In dit kader is van belang dat de onderhavige locatie aan de Stoomdijk niet is aangemerkt als te behouden karakteristieke open plek en bebouwing derhalve mogelijk is.
- Wat betreft de woningbouwontwikkeling wordt gemeentebreed ingezet op starters en senioren, dit geldt eveneens voor Laren.
- De aanwezige activiteiten en functies in de recreatieve sfeer bieden ruime mogelijkheden tot verdere ontwikkeling. Hierdoor kan een sterke bijdrage worden geleverd aan de leefbaarheid ten behoeve van (toekomstige) bewoners en recreanten.



Structuurvisiekaart voor de kern Laren

Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit

(Beleidskader Functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem)

Het beleidskader functieverandering (maart 2011) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de zorg voor het landschap en de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied centraal staan.

Op basis van het bestaande provinciale en regionale beleid zijn de volgende doelen en subdoelen voor het beleidskader functieverandering af te leiden. Er is geen eenduidige hiërarchie in de doelen aan te brengen. Het landelijk gebied is daarvoor te divers. Per deelgebied kan de hiërarchie van de geformuleerde doelen verschillen.

De doelen voor het regionale beleidskader functieverandering zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied:

- het bieden van mogelijkheden voor verbreding van de agrarische bedrijfstak met niet-agrarische nevenfuncties;
- het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied.

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied:

- het versterken van de rust, de ruimte en het groen in het landelijk gebied;
- het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening;
- het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (ecologische hoofdstructuur, waterberging en dergelijke) door middel van verevening;
- het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied;
- het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

Voor wat betreft functieverandering naar wonen op vrijgekomen agrarische percelen, geldt in het algemeen dat er wordt gestreefd naar minder versterking en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten.

Relatie met het plangebied

Het bouwrecht voor de woning in het plangebied komt voort uit het Beleidskader Functieverandering. Daartoe is het agrarisch bedrijf op het perceel Borculoseweg 26 te Barchem beëindigd en alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Aan dit beleid wordt derhalve voldaan.

4. PLANBESCHRIJVING

Met het plan wordt beoogd om de bouw van één woning op het perceel Stoomdijk ong. mogelijk te maken. Het bouwrecht voor de woning is afkomstig van het perceel Borculoseweg 26 te Barchem. Tot een aantal jaar geleden was op dat perceel een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is beëindigd en in 2013 is middels een herziening van het bestemmingsplan buitengebied de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. Er was circa 1.300 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig op het perceel. Deze bebouwing is gesloopt. De voormalige agrarische gronden maken onderdeel uit van het inrichtingsplan voor nieuwe natuurpercelen in de omgeving van het Stelkampsveld. Door de sloop van de bedrijfsbebouwing is een bouwrecht voor één woning ontstaan in het kader van het FAB-beleid. De eigenaar van het perceel Borculoseweg 26, Staatsbosbeheer, wil geen woning realiseren op het perceel zelf en heeft het bouwrecht daarom verkocht. De koper van het bouwrecht wenst de woning te bouwen op het perceel Stoomdijk ong.

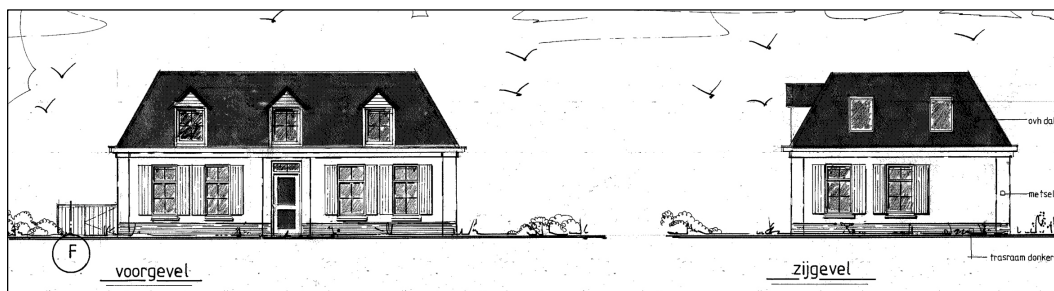
Bebouwing

Op het perceel Stoomdijk ong. zal een woning met een vrijstaand bijgebouw worden opgericht. De oppervlakte van de woning zal ca. 100 m² bedragen en het bijgebouw circa 75 m². Het merendeel van het 1444m² grote perceel blijft hiermee onbebouwd.

De bebouwing wordt voornamelijk in het noordwestelijke deel van het perceel opgericht. De voorgevelrooijlijn van de woning is afgestemd op de bestaande gevels aan de Stoomdijk. Op deze manier kan de woning goed ingepast worden in de aanwezige bebouwingsstructuur. De bebouwing zal gaan bestaan uit één bouwlaag met kap. Dit sluit aan op de hoogte van de woningen in de directe omgeving. De gronden rondom de woning zullen gaan fungeren als erf en tuin. Het perceel zal ontsloten worden vanaf de Stoomdijk.



Beoogde situering te bouwen woning



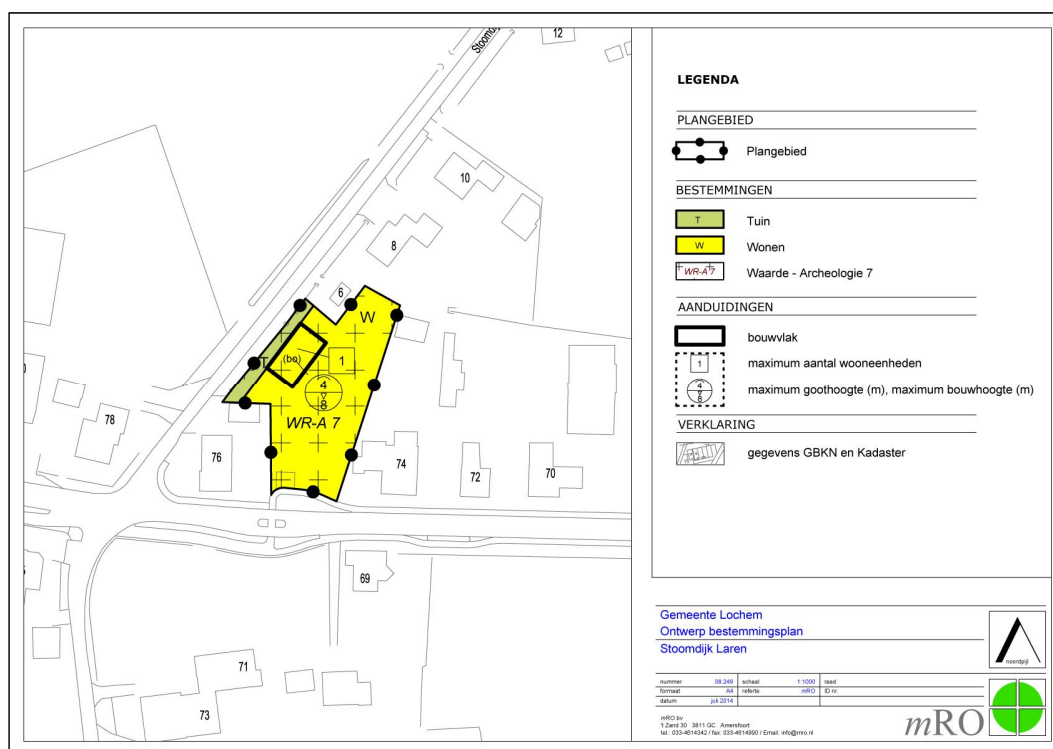
Impressie te bouwen woning

Verbeelding bestemmingsplan

Het gehele plangebied, uitgezonderd de toekomstige voortuin, heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. De gronden voor de voorgevel zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Op de plek waar de woning moet worden gebouwd is een bouwvlak opgenomen. Conform de systematiek van het bestemmingplan 'Kern Laren 2008' zijn op de verbeelding ook aanduidingen opgenomen voor de maximum goot- en bouwhoogte (4/8m) als ook voor het maximum aantal wooneenheden (1).

Onlangs heeft de gemeente Lochem nieuw archeologiebeleid vastgesteld dat is opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Archeologie. In dit plan heeft het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7'. Deze dubbelbestemming is overgenomen in het voorliggende plan. Dit betekent dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Een verdere toelichting over het thema archeologie is te vinden in paragraaf 5.9.

In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Verbeelding bestemmingsplan

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1. Geluid

Algemeen

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

Geluid in relatie tot het plangebied

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

De woning in het plangebied die zal worden opgericht is gelegen in de zone van één gezoneerde weg op basis van de Wet geluidhinder. Dit betreft de Deventerweg (N339). Dit is een weg met een maximumsnelheid van 50 km binnen de bebouwde kom van Laren, uitgezonderd het deel tussen de Postelstraat en Holterweg, daar bedraagt de snelheid 30 km/uur. Ter hoogte van het plangebied bedraagt de snelheid 50 km/uur en heeft de weg een zone van 200 meter. Woningen zijn ingevolge de Wgh geluidsgevoelig. Dit betekent dat een akoestische toetsing van de nieuw te bouwen woning moet plaatsvinden. De Stoomdijk heeft geen zone, aangezien hier een snelheid van maximaal 30 km/uur geldt. Bovendien heeft de Stoomdijk een lage verkeersintensiteit waardoor deze vanuit akoestisch oogpunt niet relevant is.

Door Adviesbureau Vrancken¹ is een akoestisch onderzoek uitgevoerd op de geluidsbelasting op de te bouwen woning ten gevolge van de Deventerweg te bepalen. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidsbelasting vanwege de Deventerweg (N339) niet hoger is dan 44 dB. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Het is niet nodig een hogere waarde procedure te volgen.

Bij een in Nederland traditionele bouwwijze van de woning wordt een geluidswering gerealiseerd van minimaal 20 dB. Verwacht mag worden dat bij een voor Nederland traditionele bouwwijze van de woning, aan de eisen voor het binnenniveau van het Bouwbesluit (lager dan 33 dB) kan worden voldaan. In een onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen

¹ Adviesbureau Vrancken, 'Samenvatting geluid nieuwbouw', 20 augustus 2014

dient te worden aangetoond op welke wijze de karakteristieke geluidwering van de gevels ($44 - 33 = 11$ dB) zal worden gerealiseerd.

Conclusie

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

5.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

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 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

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

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van één woning. 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 gerekend tot een zogenoemd '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.

Conclusie

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

5.3. Geur

Algemeen

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

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

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

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

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

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

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig

object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Geur in relatie tot het plangebied

Woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object. De woning in het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Binnen 50 meter zijn echter geen veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor gelegen.

Het voorgaande betekent dat de woning in het plangebied geen geurhinder zal ondervinden. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door de komst van de woning.

Conclusie

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

5.4. Externe veiligheid

Algemeen

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

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien. Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging in juli 2014 van kracht worden. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g.

oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Gemeentelijk beleid

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

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

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

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

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. Op de risicokaart is nog wel aangegeven dat zich op het perceel Deventerweg 80 een LPG-tankstation bevindt. Dit tankstation is echter al geruime tijd opgeheven, waardoor dit niet meer relevant is voor de externe veiligheid.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op een afstand van circa 170 meter ten westen van het plangebied zijn wel twee leidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Dit betreffen twee hogedrukaardgasleidingen, beiden met een diameter van 48 inch en een werkdruk van 66 bar.

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR contour (belemmeringsstrook) van deze leidingen. Daarmee vormt het plaatsgebonden risico geen beperking voor de realisatie van het bouwplan. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied voor het GR. Uit praktijkervaringen met andere ruimtelijke plannen waarbij ook één woning in het invloedsgebied van een gasleiding werd toegevoegd, is gebleken dat het GR bij het toevoegen van één woning niet (significant) toeneemt. In dergelijke gevallen kwam uit berekeningen

namelijk geen toename naar voren. Naar verwachting zal het GR ten gevolge van de bouw van de woning in het plangebied dan ook niet toenemen. Een nadere verantwoording van het GR wordt voor het onderhavige bouwplan dan ook niet nodig geacht.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5.5. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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

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

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van één woning op het perceel Stoomdijk ong. Wonen is een milieugevoelige functie. Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving van het perceel is gevestigd op Deventerweg 70. Op deze locatie is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' een bedrijf uit ten hoogste categorie B toegestaan. Dit is vergelijkbaar met categorie 3.1, met een richtafstand van 50 meter. De afstand van het plangebied tot het perceel Deventerweg 70 bedraagt echter ruim 60 meter. Derhalve wordt aan de richtafstand voldaan. Op het perceel Deventerweg 80, tegenover het plangebied, was in het verleden een autobedrijf met tankstation gevestigd. Dit is echter al geruime tijd beëindigd, waardoor dit bedrijf niet relevant meer is in het kader van milieuzonering. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de bouw van de woning in het plangebied. Daarnaast worden bedrijven hierdoor niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

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

5.6. Bodem

Algemeen

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

Bodem in relatie tot het plangebied

Verkennd en aanvullend bodemonderzoek

Door Van der Poel Milieu Advies² is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het rapport is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

In het verleden heeft op het terrein een diepvriesgebouw gestaan. In 2007 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn dat er zintuiglijk geen bijzonderheden zijn aangetroffen. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen van het PAK-, koper en loodgehalte aangetroffen. In het grondwater overschrijdt de concentratie chroom en koper de desbetreffende streefwaarden. Voor zover bekend zijn er op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Hierbij is de strategie voor een onverdachte locatie gehanteerd.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden blijkt het volgende:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,5 m –mv opgebouwd uit matig fijn, zwak siltig, zwak roesthoudend zand. De bovenlaag (0-0,5 m-mv) is zwak tot matig humeus en zwak wortelhoudend. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,0 m-mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens sporen van kolengruis en puin geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- In de bovengrond (0-0,5 m-mv) is PAK gemeten in een gehalte dat de desbetreffende interventiewaarde overschrijdt. Zink, lood en PAK zijn verder gemeten boven de desbetreffende achtergrondwaarde. Ter plaatse van monsterpunt 2 (0-0,5 m-mv) is een PAK-gehalte

² Van der Poel Milieu Advies BV, 'Verkennd en aanvullend bodemonderzoek Stoomdijk (perceel 332) Laren Gld', maart 2014

aangetoond boven de interventiewaarde. Uit de analyseresultaten van een aanvullend onderzoek blijkt dat rondom monsterpunt 2 maximaal de tussenwaarde nog wordt overschreden. In het grondwater zijn zink, naftaleen en barium in een concentratie boven de desbetreffende streefwaarde gemeten. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten/concentraties die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EGV kunnen als normaal worden beschouwd.

Middels aanvullend onderzoek is de sterke PAK verontreiniging zowel horizontaal als verticaal voldoende in beeld. Er is sprake van een verontreiniging van beperkte omvang ter plaatse van monsterpunt 2. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is door Van der Poel Milieu Advies³ een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit omdat uit het verkennend onderzoek naar voren is gekomen dat in het bovengrondmonster (0-0,5 m-mv) van monsterpunt 2 een PAK gehalte is gemeten boven de interventiewaarde. De verontreiniging is in diepte afgeperkt. Horizontaal is de verontreiniging tot de tussenwaarde afgeperkt. In het aanvullend onderzoek is nagegaan wat de aard en omvang van de verontreiniging met PAK is. Het onderzoek bestaat uit het horizontaal afperken van verontreiniging tot beneden de tussenwaarde.

Voor het aanvullend onderzoek is één boring geplaatst (nr. 20). Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. In de bovengrond (0-0,3 m-mv) zijn sporen puin en kolengruis aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is ter plaatse van de boring in de bodem en op het maaiveld zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

Uit de analyseresultaten is naar voren gekomen dat in het bovengrondmonster (0-0,3 m-mv) een PAK-gehalte is aangetoond boven de achtergrondwaarde. Hiermee is de aangetoonde verontreinigingsspot in de bovengrond in horizontale richting voldoende afgeperkt. Het matig tot sterk verhoogde gehalte aan PAK is tijdens het aanvullende onderzoek niet meer aangetoond.

Er is sprake van een sterke verontreiniging aan PAK van beperkte omvang (circa 20 m³) in de bovengrond rondom boring 2. Alvorens de verontreiniging kan worden verwijderd dien een kort plan van aanpak te worden opgesteld dat dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.

³ Van der Poel Milieu Advies BV, 'Aanvullend bodemonderzoek Stoomdijk (perceel 322) te Laren', 4 juni 2014

Plan van aanpak

Voor de verwijdering van de bovenbeschreven verontreiniging is door Van der Poel Milieu Advies⁴ een plan van aanpak opgesteld. In dit plan is aangegeven dat in eerste instantie conform de verontreinigingscontour de bodem wordt ontgraven tot een diepte van ruim 0,5 m-mv. Vervolgens worden put- en wandmonsters genomen. Eventueel wordt op basis van de resultaten verder ontgraven. De eindmonsters worden geanalyseerd op PAK. Er wordt teruggesaneerd tot de interventiewaarde. Om de werkzaamheden doelmatig te laten verlopen wordt de uitvoering van de werkzaamheden milieukundig begeleid. De saneringskosten bestaan met name uit het afvoeren van grond, het milieukundig toezicht en het vastleggen van de eindsituatie in een evaluatierapport. De sanering zal plaatsvinden conform het plan van aanpak.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

5.7. Water

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat op 1 januari 2010 in werking is getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Beleid waterschap

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar beleid geformuleerd. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

⁴ Van der Poel Milieu Advies BV, 'Plan van aanpak sanering Stoomdijk (perceel 332) te Laren', 4 juni 2014

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

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

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

Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan maakt de bouw van een woning met een bijgebouw op het perceel Stoomdijk ong. mogelijk. De woning krijgt een oppervlakte van circa 100 m² en het bijgebouw een oppervlakte van ongeveer 75 m². Hierdoor neemt de verharding op het perceel met circa 175 m² toe. Aangezien dit een beperkte verhardingstoename is, die bovendien veel kleiner is dan 500 m², wordt het realiseren van watercompensatie niet nodig geacht.

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

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woning zal afgevoerd worden via het rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. Hierbij wordt er naar gestreefd om het hemelwater dat op de daken neerkomt gescheiden af te voeren.

De locatie ligt in een gebied waar de grondwaterstand (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt rond 80 cm –mv) en bodemsamenstelling (lemig fijn zand) geschikt zijn om het hemelwater te kunnen infiltreren. Hierbij is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

Conclusie

De bouw van een woning heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8. Ecologie

Algemeen

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

Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Soortenbescherming

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

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

Relatie met het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000-gebieden of andere gebieden gelegen die beschermd worden op grond van de

Natuurbeschermingswet. Er zijn derhalve ten gevolge van het plan geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Door Hamabest Ecologie⁵ is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te bezien wat de effecten zijn van het plan op beschermde flora- en fauna. De rapportage is opgenomen in de bijlage. Uit de quickscan komen de volgende resultaten naar voren.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn er geen beschermde wilde vaatplanten aangetroffen. Deze worden gezien het gebruik en het karakter van het plangebied ook niet verwacht. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soortgroep.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten of resten ervan aangetroffen. Tevens zijn er binnen het plangebied geen geschikte groenelementen aanwezig waarin algemeen voorkomende soorten kunnen broeden. Naar verwachting zal het plangebied, gezien de geplande ontwikkeling, geschikter worden voor vogels om er te verblijven, te broeden en te foerageren. Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht genomen te worden voor eventueel voorkomende vogels. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten aangaande vogels.

Zoogdieren

Binnen het plangebied zijn er geen vaste verblijfplaatsen van streng en strikt beschermde soorten aangetroffen. In de toekomst kunnen vleermuizen blijven foerageren binnen het plangebied. Naar verwachting zal het plangebied, gezien de geplande ontwikkeling, geschikter worden voor zoogdieren om er te verblijven, voort te planten en te foerageren.

Voor licht beschermde soorten (tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht genomen te worden voor eventueel voorkomende zoogdieren.

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten aangaande zoogdieren.

Overige soorten

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen. Door het aanplanten van streekeigen bomen en struiken kunnen exemplaren van diverse soortgroepen, zoals vlinders en bijen, in de toekomstige situatie meer gebruik gaan maken van het plangebied.

Voor licht beschermde soorten (tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

⁵ Hamabest Ecologie BV, 'Quickscan flora en fauna perceel aan de Stoomdijk te Laren (Gld)', 17 maart 2014

Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht genomen te worden voor eventueel voorkomende dieren.

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten aangaande overige soorten.

Conclusie soortenbescherming

Er zijn geen ontheffingen benodigd op grond van de Flora- en faunawet. Wel dient op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht genomen te worden voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Conclusie

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

5.9. Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *'De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan (...) en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten'*.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan is het daarom noodzakelijk om te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

Archeologie in relatie tot het plangebied

Recentelijk is het archeologiebeleid binnen de gemeente Lochem gewijzigd. Onderdeel hiervan is de archeologische beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. 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

Voor het plangebied is de volgende categorie van toepassing:

Categorie 7: Lage archeologische verwachting.

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

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

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' opgenomen.

Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan respectievelijk 2.500 m² archeologisch onderzoek benodigd is.

Deze dubbelbestemming levert geen belemmeringen op voor de bouw van de woning met bijgebouw in het plangebied. Omdat de gezamenlijke oppervlakte van de woning en het bijgebouw veel kleiner is dan 2.500 m² is geen archeologisch onderzoek benodigd.

Conclusie

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

5.10. Cultuurhistorie

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen

die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren aanwezig. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Algemeen

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

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

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

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, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2. Opbouw regels en verbeelding

Regels

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

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

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

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, evenals 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 Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012. Tevens zijn de begrippen afgestemd op het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008'.

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevel van de te bouwen woning 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.

Artikel 4 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan alle gronden achter de voorgevel van de te bouwen woning in het plangebied. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008'. Zo krijgt het perceel hetzelfde planologisch regime als andere woonpercelen in de omgeving.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een grondgebonden woning. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogte aangegeven. Tevens is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw van de woning moet worden gebouwd. Op de verbeelding is ook aangegeven hoeveel woningen binnen dit bouwvlak mogen worden gebouwd, in het voorliggende geval één. De inhoud van de woning mag maximaal 600 m³ bedragen, omdat het een zogenoemd FAB-bouwrecht betreft.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Buiten het bouwvlak is maximaal 75 m² aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Om te voorkomen dat de straatwand helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woning, is in de regels bepaald dat de gebouwen buiten het bouwvlak tenminste 3 meter achter de grens met de voortuin moeten worden gebouwd. Wel toegestaan is een carport die gelijk achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, maximaal 20 m² beslaat en niet hoger is dan 3 meter.

Vanwege de relatief ruime woonkavels in Laren is het beleid er op gericht om bij de woonfunctie op de begane grond beperkte mogelijkheden te bieden voor de beroepsuitoefening of 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. Binnen de bestemming 'Wonen' is daartoe een regeling opgenomen voor de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis. De regeling is bedoeld voor bijvoorbeeld de huisarts, tandarts, therapeut met een praktijk aan huis, maar ook voor de pedicure, kapper en schoonheidsspecialist aan huis en voor het kantoor aan huis.

De omvang van deze nevenfunctie is voor een beroep aan huis beperkt tot 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² en voor een bedrijf aan huis tot een maximum van 50 m².

Verder levert het parkeren door patiënten, klanten en bezoekers nog al eens problemen op bij de uitoefening van een beroep aan huis. Om dat in de hand te houden en eventuele overlast voor de buurt te voorkomen, is in de regels bepaald dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein moet worden opgelost.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 7

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

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m².

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In artikel zijn regels opgenomen voor bijzondere kapvormen en de onderkeldering van gebouwen. Bij dit laatste aspect is van belang dat kelders uitsluitend zijn toegestaan onder gebouwen. Hierdoor is het niet mogelijk het gehele perceel te onderkelderen. Dit onder meer met het oog op de effecten die dit heeft op de waterhuishouding.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Overgangsrecht

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

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

Artikel 11 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden 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.

De voorgenomen bouw van één woning in het plangebied betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden.

De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

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

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Stoomdijk ong.' vanaf 12 maart 2015 tot en met 22 april 2015 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.