

Toelichting bestemmingsplan “Zutphenseweg 18 Laren”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 25 maart 2015
IMRO code: NL.IMRO.0262.laZutphenseweg18-BP41
Auteur: Buro Hoogstraat

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
2 Beschrijving bestaande situatie	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Ruimtelijke Structuur	6
2.3 Functionele Structuur	9
2.4 Landschap	9
2.5 Plangebied	10
2.6 Conclusie	11
3 Relevant ruimtelijk beleid	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Europees beleid	12
3.3 Rijksbeleid	13
3.4 Provinciaal beleid	14
3.5 Regionaal Beleid	16
3.6 Gemeentelijk beleid	16
4 Planbeschrijving	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Bouwplan	19
4.3 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	20
5 Milieu- en omgevingsaspecten	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Bodem	21
5.3 Asbestinventarisatie	22
5.4 Verkeer en parkeren	22
5.5 Wegverkeerslawaaï	22
5.6 Industrielawaai	23
5.7 Luchtkwaliteit	23
5.8 Watertoets	25
5.9 Flora en fauna	27
5.10 Archeologie	28
5.11 Bedrijven en milieuzonering	29
5.12 Externe veiligheid	30
6 Toelichting op de regels	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Opbouw regels en verbeelding	33
6.3 Artikelgewijze toelichting	34
7 Financiële uitvoerbaarheid	37
7.1 Inleiding	37
7.2 Exploitatie	37
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
8.1 Inleiding	38
8.2 Overleg	38
8.3 Zienswijzen	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer heeft de wens om op een terrein gelegen aan de Zutphenseweg 18 te Laren woningen te realiseren. Deze herontwikkeling is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan 'Kern Laren 2008' van de gemeente Lochem. Voorliggend bestemmingsplan vormt de planologische voorwaarde om de bouwplannen te kunnen realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Laren, aan de Zutphenseweg nummer 18. Op deze locatie is de voormalige lagere landbouwschool aanwezig.

Ligging van het plangebied ten zuiden van de bebouwde kom van Laren.



Het gebied heeft een oppervlakte van ruim 5800 m² en bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie Z, nummer 128 en sectie C, nummer 5447. Daarnaast wordt een kleine strook grond achter de kazerne aan de Zutphenseweg 22, kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie Z, nummer 129, bij het plan betrokken.

Uitsnede van de kadastrale kaart.



Luchtfoto waarop het plangebied rood is omlijnd.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008', vastgesteld door de raad van Lochem op 27 oktober 2008. In dit bestemmingsplan heeft de locatie voornamelijk de bestemming 'Maatschappelijk' en voor een klein deel de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemmingen is het niet toegestaan meerdere woningen te realiseren. Daarnaast is ter plekke van het plangebied het Paraplubestemmingsplan Archeologie NL.IMRO.0262.xxParapluArcheo-BP41 van toepassing. De gemeente Lochem heeft daarin verwoord op welke wijze rekening gehouden moet worden met mogelijke archeologische waarden en monumenten in de ondergrond van de gemeente. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een lage archeologische verwachting.

Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Laren 2008'



2 Beschrijving bestaande situatie

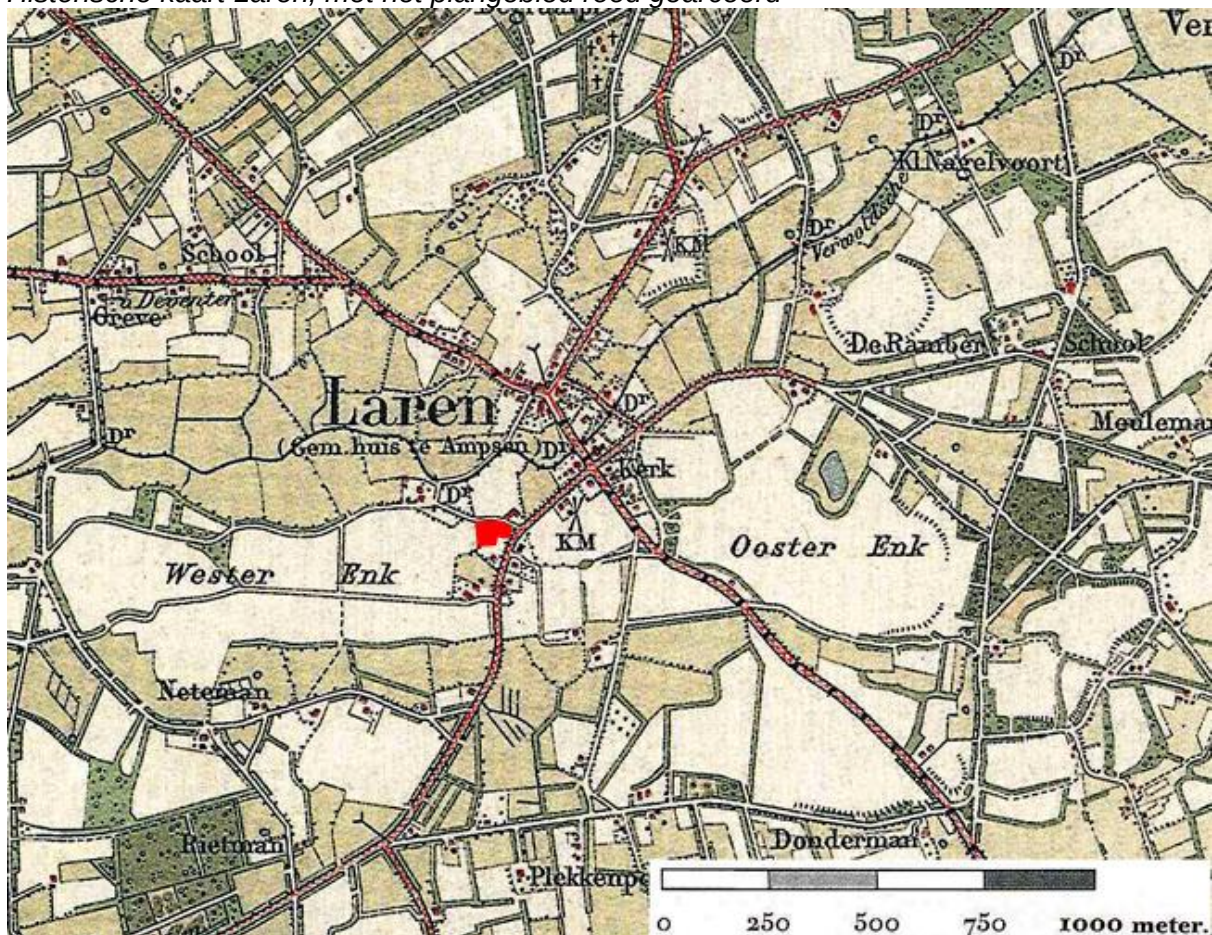
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens de uitgangspunten voor het plangebied te kunnen formuleren is het van belang om de bestaande structuur van het dorp en het omliggende gebied te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van de kern Laren gegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied.

2.2 Ruimtelijke Structuur

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 Larense kerk, vormt het tweede knooppunt in het dorp. Rondom deze twee knooppunten is Laren gegroeid. Het dorp heeft een van oorsprong 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.

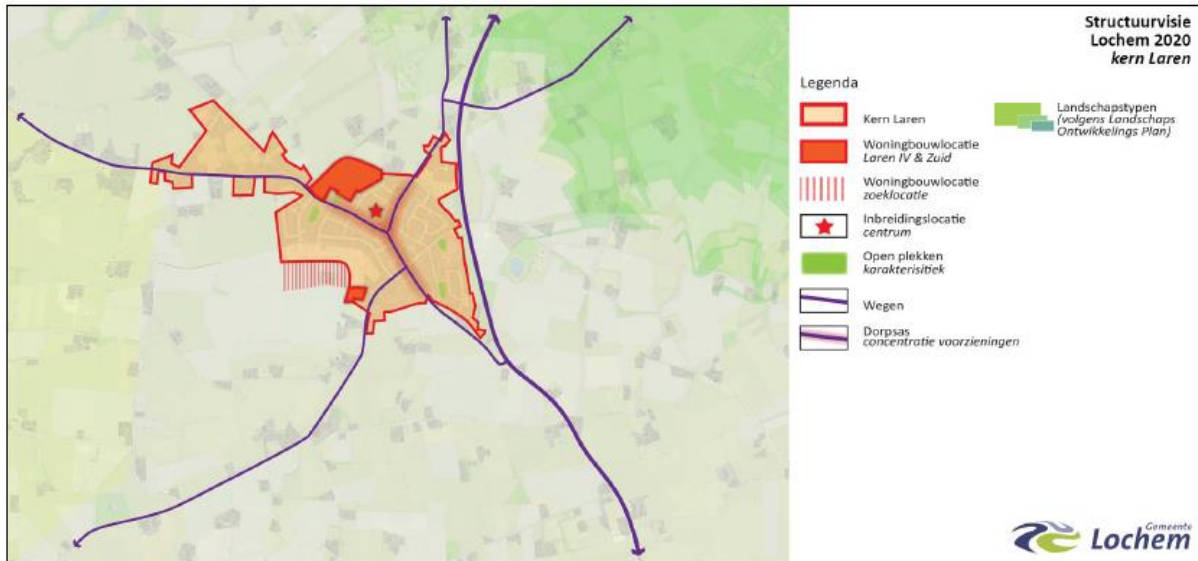
Historische kaart Laren, met het plangebied rood gearceerd



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, Dorpstraat 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 veel doorzichten en een

variatie in bebouwing en openbare ruimte. Binnen Laren zijn onbebouwde percelen in gebruik als tuin of weiland. 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. In een later stadium zijn er planmatige uitbreidingen gerealiseerd. Naast wonen is er detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig in de dorpskern

Structuur van de kern laren, het plangebied in de zuidpunt van het dorp met rood aangegeven (Laren Zuid)



Plangebied

Het plangebied ligt in de hoek van de Zutphenseweg een landweg die toegang geeft tot een boerderij. Op de historische kaart is zichtbaar dat het in het verleden een doorlopende route was. Het plangebied ligt aan de voet van de Westerenk. Op de historische kaart is rondom het plangebied lintbebouwing aan de Zutphenseweg zichtbaar. De Zutphenseweg vormt de ontsluitingsweg in zuidelijke richting.

Het bebouwingslint langs de Zutphenseweg kent een open structuur met een gevarieerde bebouwing uit verschillende periodes op ruime kavels: aan de zuidzijde van het dorp gaat het voornamelijk om agrarische bebouwing, ter hoogte van het plangebied krijgt het lint een meer dorps karakter en worden de kavels kleiner. Recente uitbreidingen zoals de Boerkamp en de Westermark hebben Laren juist planmatig vergroot.

Lintbebouwing, met van links naar rechts Zutphenseweg 24, 20 en 16.



Bij het oorspronkelijke agrarische lint staan de bedrijfswoningen aan de straat met op het achterterrein de bedrijfsgebouwen. Zo zijn ook de terug gelegen brandweerkazerne en de voormalige landbouwschool te beschouwen: bedrijfsgebouwen op een achterterrein.

Zutphenseweg 20 en de toegangsweg tot de voormalige landbouwschool.



Zutphenseweg 16 met links op de achtergrond de voormalige landbouwschool.



2.3 Functionele Structuur

Laren beschikt over diverse voorzieningen die vooral aan de Dorpsstraat, Deventerweg, Holterweg en Rengersweg liggen. Dit gedeelte wordt ook wel de 'dorpsas' genoemd. De winkelveorzieningen zijn daarin gericht op de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn er in en rond het centrum een aantal grote horecavoorzieningen gevestigd.

De bebouwing langs de doorgaande wegen wordt gekenmerkt door een menging van bebouwingstypen en onbebouwde plekken waardoor het dorp een ruim en open karakter heeft. De diverse woongebieden rondom het dorpscentrum 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) bedrijfsbebouwing aanwezig.

2.4 Landschap

Een groot deel van het landschap in de gemeente Lochem is nog agrarisch van aard en is te typeren als een oud cultuurlandschap. Het agrarische cultuurlandschap bestaat voor een groot deel uit het voor de dekzandgebieden typerende kampen-essenlandschap, ook wel het hoevenlandschap genoemd. In dit agrarische landschap bestond er van oudsher vanuit het landbouwkundige gebruik een duidelijke relatie tussen heidegebieden (schaapsweide en plaggen), essencomplexen en kampen (akkers) en de hooilanden. De hoeven waren namelijk vanouds gemengde bedrijven. Op de hoge, droge dekzandgronden werden akkers aangelegd; de nabije lage, natte beekgronden werden als wei- en hooilanden gebruikt. Op

de verder weg gelegen woeste heidegronden werden schapen gehoed. In de potstal legde men heideplaggen die, vermengd met uitwerpselen van het vee, potstalmest opleverde. Met deze mest werden vervolgens de schrale dekzandakkers vruchtbaarder en vochtiger gemaakt. De dekzandruggen werden zo gedurende eeuwen met een dikke humeuze laag extra opgehoogd. Daardoor ontstonden essen, hoge akkers. De essen werden vanouds omgeven door houtwallen, bedoeld om het wild bij de gewassen weg te houden.

De kern Laren maakt deel uit van een dergelijk 'essenlandschap'. Rondom het dorp liggen glooiende akkers met een open karakter, gecombineerd met kleinschalige landschapselementen (zoals hagen, houtwallen, lanen, bossages) aan de randen. Het omliggende gebied bestaat dan ook in hoofdzaak uit agrarisch gebied en is momenteel voornamelijk als akker/weiland in gebruik.

2.5 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het terrein van de voormalige lagere landbouwschool en ligt op een achtererf gesitueerd aan de Zutphenseweg. De landbouwschool, die in zijn geheel wordt afgebroken, kent twee geschakelde volumes: het oorspronkelijke bakstenen gebouw met een zadeldak parallel aan de weg en aan de achterzijde een recenter doosvormig gebouw met glazen gevels. Dit gebouw is georiënteerd op de es ten westen van het plangebied.

Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied deels aan het terrein van de brandweerkazerne. Aan de noordzijde ligt de recente uitbreiding de Westermark. De woningen van de Westermark grenzen met de achterzijde aan de landweg ten noorden van het plangebied. De erfscheiding is vormgegeven middels hagen. Aan de oostzijde van het plangebied zijn twee woningen gesitueerd aan de Zutphenseweg, met de achterzijde grenzend aan het plangebied.

Opname van het plangebied vanuit westelijke richting. Links de achterzijde van de voormalige landbouwschool en rechts de brandweerkazerne.



Opname van het plangebied vanuit zuidelijke richting. Links de uitbreiding Westermark.



2.6 Conclusie

Het plangebied ligt verscholen in de oksel van de Zutphenseweg waar deze naar het westen afbuigt. Op het terrein staat een aantal schoolgebouwen uit verschillende perioden. Als geheel heeft het geen landschappelijke waarde.

3 Relevant ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.2 Europees beleid

3.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In [paragraaf 5.7](#) worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

3.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in [paragraaf 5.8](#)

3.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet.

In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In [paragraaf 5.9](#) wordt besproken in hoeverre de bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

3.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In [paragraaf 5.10](#) wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden.

3.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

3.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen

voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

3.3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen: het Waterplan, Gelders Milieuplan, Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, de Structuurvisie en de Reconstructieplannen. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze doelen zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

In de Omgevingsvisie worden verschillende deelgebieden onderscheiden. Het plangebied ligt in de regio Stedendriehoek.

Een goed vestigingsklimaat is een belangrijke troef van de regio Stedendriehoek. De regio is goed bereikbaar en ligt in het unieke landschap van de Veluwe, Salland, Achterhoek en de IJsselvallei. De voordelen van stad, dorp en platteland worden er gecombineerd. Maat en schaal van het gebied zijn overzichtelijk en de sociale betrokkenheid is groot.

Centrale opgave is een nog verdere versterking van het vestigingsklimaat in de regio.

Daaraan liggen vier deelopgaven ten grondslag:

- innovatie krachtig maken;
- sociaal kapitaal beter benutten;
- blijven werken aan bereikbaarheid;
- de leefomgeving met kwaliteit versterken.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers in beide provincies (Gelderland en Overijssel) is nodig om invulling te geven aan de opgaven in de Stedendriehoek. De gezamenlijke inspanningen richten zich met name op de speerpunten:

Innovatie krachtig maken

- vermarkten van een goed ondernemersklimaat;
- innovaties in de maakindustrie stimuleren;
- eigen innovaties verbinden aan Topsectoren en -regio's;
- opschalen innovaties in duurzame energie.

Sociaal kapitaal beter benutten

- betere aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt;
- anticiperen op ontgroening en vergrijzing;
- maatschappelijke participatie in arbeid stimuleren.

Blijven werken aan bereikbaarheid

- de regio ontwikkelen als scharnierpunt van Oost-Nederland;
- doorstroming van en naar stads- en dorpscentra verbeteren;
- werk maken van duurzaam mobiliteitsmanagement;
- faciliteren van basismobiliteit en de fiets.

Leefomgeving met kwaliteit versterken

- afstemmen van wonen, werken en voorzieningen;
- landschappen en cultuurhistorische identiteit beter ontsluiten en beleven;
- kwaliteit van de leefbaarheid vasthouden.

Plangebied

In de Omgevingsvisie wordt ingezet om het buitengebied vitaal te houden en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken. De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voorziet in de realisatie van een kleinschalig woningbouwplan met een diverse invulling, onder andere koopwoningen in de starterscategorie. Voor jongeren in een dorp is het vaak lastig om een geschikte woning te vinden en vertrekken om deze reden vaak naar een grotere kern in de omgeving. De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling draagt bij aan het instand houden van de kleine kern en daarmee het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Het plan geeft een nieuwe impuls en draagt bij aan de vitaliteit van het buitengebied. De planontwikkeling sluit hiermee aan op de beleidsuitgangspunten van de Omgevingsvisie Gelderland.

3.4.2 Woonvisie Gelderland 'Keuzevrijheid & Identiteit en KWP'

Het provinciale woonbeleid is onder andere opgenomen in de driedelige Woonvisie Gelderland 'Keuzevrijheid en Identiteit' waarin de provincie Gelderland twee belangrijke uitgangspunten hanteert:

- Het woningaanbod moet aansluiten bij de voorkeur van bewoners;
- Goedkope woningen, huurwoningen en woningen geschikt voor ouderen krijgen prioriteit.

Het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is onderdeel van de Woonvisie. Het KWP heeft als doel het woningbouwprogramma op regionaal niveau, zowel kwalitatief als kwantitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan nieuwe woningen. Het Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019 (KWP 3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. In het KWP 3 zijn de afspraken verwoord die tussen

gemeenten en woningcorporaties zijn gemaakt:

- regionaal totaal aantal toe te voegen woningen;
- verhouding huur/koop;
- aandeel betaalbare woningen;
- aandeel nultredenwoningen.

Relatie met plangebied

De gemeente Lochem maakt deel uit van de Stedendriehoek waarvoor het volgende afsprakenkader geldt:

- Een netto uitbreiding van de woningvoorraad (het aantal toe te voegen woningen minus het aantal te slopen woningen) van 8.500 woningen in periode 2010 t/m 2019.
- Een ambitie voor het aandeel huurwoningen in de nieuw te bouwen woningen van 44%;

- Het ambitie voor het aandeel betaalbare woningen in de nieuw te bouwen woningen van 42%;
- Een ambitie voor het aandeel nultredenwoningen in de nieuw te bouwen woningen van 66%.

Voor wat betreft de netto uitbreiding van de woningvoorraad is het uitgangspunt dat het aantal woningen per gemeente wordt verdeeld op basis van de omvang van de huidige woningvoorraad. Dit betekent dat Lochem een aantal van 825 woningen kan realiseren in de periode 2010 tot en met 2019. De woningbouwontwikkeling in het plangebied past binnen dit aantal.

3.5 Regionaal Beleid

3.5.1 Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een waterbeheerplan opgesteld (Waterbeheerplan 2010-2015, maart 2010). Dit plan bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap en geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet.

Hierbij wordt op een viertal aspecten nader ingegaan, te weten:

1. Veiligheid;
2. Watersysteembeheer;
3. Waterketenbeheer;
4. Uitvoering.

In hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het plangebied.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Structuurvisie Lochem 2012-2020

Met de ruimtelijke structuurvisie, vastgesteld op 8 juli 2013, geeft de gemeente Lochem op hoofdlijnen haar ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is conform artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een indicatief (beleids)document. De structuurvisie vormt de basis voor verdere beleidsuitwerkingen en uitvoering van concrete projecten. De Ruimtelijke Structuurvisie 2012 –2020 vervangt de huidige Visie Wonen en Werken 2007-2015 van de gemeente Lochem en is afgestemd op bestaand beleid zoals:

- Toekomstvisie 2030. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem;
 - De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009) en de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (2007)
- als ruimtelijkgrondslag op bovengemeentelijk niveau;
- het Bestemmingsplan Buitengebied 2010, als recent beleidsstuk voor het buitengebied;
 - de Nota Mobiliteit Lochem (september 2008). Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente. Het ruimtelijk beleid is gericht op het ontwikkelen en versterken van levendige, economisch gezonde en aantrekkelijke kernen. Naast de kaders die voor alle kernen gelden, evenals de voornaamste keuzes die op gemeentelijk niveau gemaakt zijn ten aanzien van het wonen en werken, is voor elke kern een eigen visie opgesteld. Andere onderwerpen waar de structuurvisie op in gaat zijn het ruimte geven aan economische dragers van het platteland en mobiliteit en infrastructuur.

Woningbouw

De gemeente Lochem streeft naar een gedifferentieerde woningbouw voor alle doelgroepen, waarbij bouwen voor starters en ouderen een centrale positie inneemt.

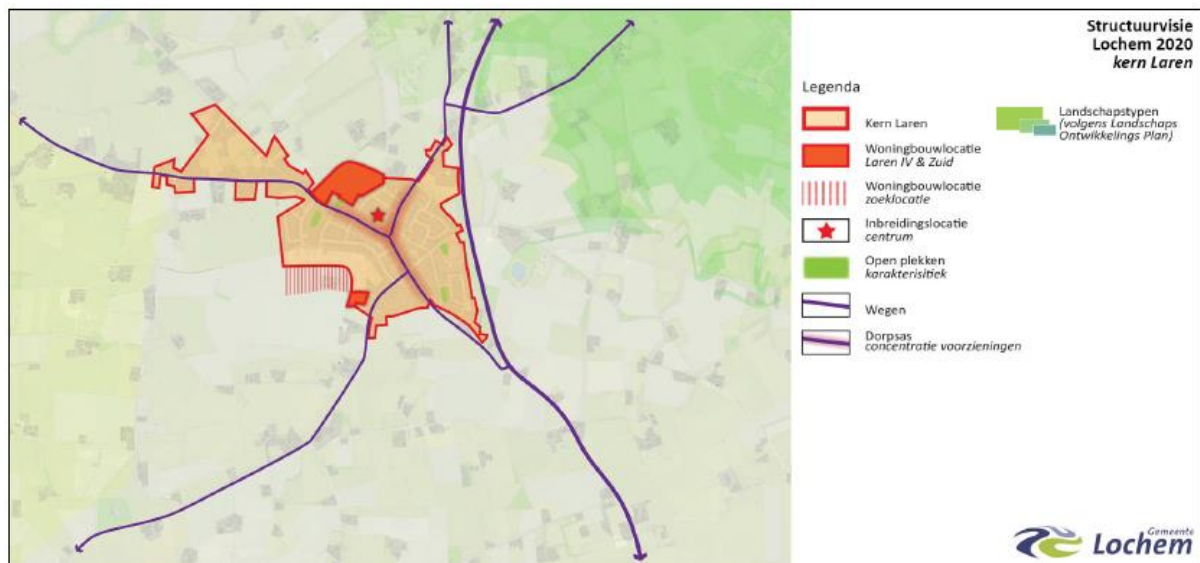
Daarbij horen:

1. levensloopbestendige nieuwbouwwoningen
2. keuze voor appartementen of grondgebonden woningen afhankelijk van locatie;
3. bouwen in het (middel)dure segment als voorwaarde voor de gewenste doorstroming in de woningmarkt;
4. financiering van de goedkopere woningbouw.

Structuurvisie Kern Laren

De kern Laren hoort in de structuurvisie bij de categorie 'levendige dorpen': deze dorpen hebben een lokaal verzorgende functie en vormen een knoop in stadsgewestelijke en toeristische netwerken en kennen actieve lokale ondernemers, maar lopen een verhoogd risico op ontgroening. Door zijn structuur kent Laren een sterke verweving tussen kern en landerijen.

Laren beschikt bovendien over diverse voorzieningen, verspreid over het dorp. Naast een relatief breed detailhandelsaanbod, heeft Laren een Kulturhus, diverse zorgvoorzieningen en een actief verenigingsleven. Daarnaast zijn er in- en rond het centrum een aantal grote horecavoorzieningen gevestigd die voor een aanbod aan recreatieve activiteiten en vrijetijdsbesteding zorgen. Ook bevinden zich in- en rond de kern meerdere bedrijven waardoor Laren veel lokale werkgelegenheid heeft.



Bovengenoemde punten zorgen ervoor dat Laren een gewilde vestigingsplek is voor jongeren en starters. Er ontbreekt echter een aanbod aan betaalbare starterswoningen alsook woningen voor senioren. De structuurvisie ziet hier dan ook kansen voor Laren. Met de woningbouwlocatie Zuid kan mogelijk invulling geven worden aan de behoefte aan betaalbare starterswoningen.

Wanneer bij nieuwe bouwprojecten zonder meer gekozen wordt voor inbreiden boven uitbreiden wordt dit in de structuurvisie als een bedreiging gezien. Reden is dat dit het ruimtelijke (open) karakter van het dorp en zijn randen kan aantasten. De beoogde woningbouwontwikkeling die in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt past naadloos in de structuurvisie van de gemeente Lochem.

3.6.2 Woonvisie

Parallel aan de structuurvisie is de Woonvisie 2012 – 2020 vastgesteld. Waar de structuurvisie ingaat op kwantitatieve aspecten in het kader van woningbouw, vormt de woonvisie daarop een kwalitatieve aanvulling in de zin van programmering, woonmilieus, doelgroepen en woonkwaliteit. Beide documenten zijn op elkaar afgestemd.

Voorzien in Lochemse woningbehoefte

Een uitgangspunt van beleid is dat de gemeente Lochem inspeelt op de Lochemse woningbehoefte. Dat betekent niet dat uitsluitend wordt gebouwd voor de ontwikkeling van de huidige Lochemse bevolking. De Lochemse bevolking ontwikkelt zich al sinds halverwege de jaren zeventig doordat mensen van elders zich in de gemeente vestigen. Het aantrekken van mensen van elders is geen doel op zich, maar wanneer Lochem uitgaat van een migratiesaldo nul zal de bevolking direct gaan dalen vanwege het sterfteoverschot in de gemeente. De gemeente Lochem kiest er dan ook voor om ook ruimte te bieden aan mensen die graag in de gemeente komen wonen. De gemeente Lochem kiest er echter niet voor om concurrerende woonmilieus te ontwikkelen met als doel om mensen vanuit andere gemeenten in de Stedendriehoek naar Lochem te halen. De regionale afstemming is hierbij van belang.

Bouwen voor de kernen

De gemeente Lochem kiest ervoor om in alle kernen ruimte te bieden voor nieuwbouw. Op deze manier kan de bevolking van de dorpen in stand blijven en wellicht nog groeien, waarbij het opvangen van de eigen behoefte centraal staat. Het gaat daarbij om de behoefte van zowel mensen die nu al in de betreffende kern wonen als om mensen die graag in de betreffende kern komen wonen. Door woningen in de verschillende kernen te blijven bouwen kan de bevolking en daarmee het voorzieningenniveau vooralsnog op peil worden gehouden. Uitgangspunt bij het bouwen voor de kernen is dat de kern Lochem, vanwege haar fors groter omvang dan de andere kernen, de grootste opgave voor nieuwbouw kent.

Inbreiden boven uitbreiden

De provincie Gelderland en de regio Stedendriehoek hanteren in hun beleid het principe inbreiding boven uitbreiding. Dit houdt in dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied voorrang heeft boven uitleglocaties. Dit betekent echter niet dat helemaal geen uitbreidingslocaties worden gerealiseerd. In een aantal kernen wordt onvoldoende ruimte gezien op inbreidingslocaties om in de woningbehoefte te voorzien. Wel ziet de gemeente Lochem gezien de verwachte huishoudensontwikkeling en de in de verdere toekomst verwachte daling van het aantal huishoudens om een aantal eerder aangewezen zoeklocaties buiten bestaand stedelijk gebied niet meer op te nemen omdat het niet aannemelijk is dat deze nog nodig zijn. Het uitgangspunt inbreiding boven uitbreiding betekent ook niet dat iedere open plek in de kernen in aanmerking komt voor woningbouw. Locaties kunnen niet geschikt zijn omdat ze dicht tegen bestaande woningen of bedrijvigheid zijn gelegen, omdat er geen goede aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur kan worden gecreëerd, of omdat het kwalitatief hoogwaardige open plekken betreft die van belang zijn voor de kwaliteit van de kern. Daarnaast zullen nadrukkelijk keuzes gemaakt moeten worden in de locaties die nog wel ontwikkeld kunnen worden. De verwachte woningbehoefte is kleiner dan de capaciteit die alle mogelijk geschikte uitbreidings-, inbreidings- en herstructureringslocaties samen herbergen.

Plangebied

Het plangebied Zutphenseweg 18 is meegenomen in de woonvisie met een capaciteit voor 10 woningen. De ontwikkeling is een herontwikkeling van het terrein van de voormalige landbouwschool en is te kenmerken als inbreidingslocatie.

3.6.3 Conclusie

Het initiatief sluit aan op het gemeentelijk beleid.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijk en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

4.2 Bouwplan

Het bouwplan Zutphenseweg 18 behelst de realisatie van 4 vrijstaande woningen, 2 twee-onder-één-kap woningen, en 4 rijwoningen. Met het plan wordt een transparante woonomgeving nagestreefd, waarbij de relatie met het landelijk gebied uitgangspunt is. De stedenbouwkundige opzet sluit aan bij het dorpse karakter van Laren en de in de omgeving gerealiseerde plannen. Net als in andere recente dorpsuitbreiding zoals bijvoorbeeld de Westermark, kent het plan een woonstraat eindigend in een keerlus, waar de hoofdzakelijk vrijstaande woningen omheen zijn gesitueerd. De achtertuinen grenzen aan openbaar gebied. In de stedenbouwkundige opzet opent het plan zich naar het landelijk gebied ten westen van het plangebied. Vanuit de woonstraat is er een doorkijk naar het landelijk gebied. De situering en verdichting van de bebouwing draagt bij aan dit beeld. In de oostzijde van het plangebied wordt relatief dicht bebouwd in vergelijking tot de westzijde. Rechts van de entree van het plangebied zijn aan de noordzijde twee halfvrijstaande woningen gesitueerd, met daar tegenover vier geschakelde starterswoningen. Ten westen van de hoekverdraaiing liggen vier vrijstaande woningen, die allen met de achterzijde grenzen aan het landschap. De vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling passend bij het dorpse karakter van Laren en omgeving. De woningen staan voor op het kavel en zijn met hun voorgevel georiënteerd op de weg en het plantsoen in de keerlus. De keerlus is de beëindiging van de straat en vormt een informeel pleintje in de woonstraat, met een boom midden op de keerlus. De andere boom, naast de parkeerkoffer staat in de zichtlijn van de entree en is hierdoor een beeldbepalend, centraal element in het plan.

Inrichtingsplan Zutphenseweg 18 Laren, de bebouwingsvorm van de woningen is indicatief



Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Zutphenseweg. De entree van het plangebied loopt tussen de kavels Zutphenseweg 18 en 20 richting het westen en eindigt in een keerlus. De toegangsweg is 5m breed, met aan de zuidzijde een stoep van 1,80 m. De keerlus heeft een

breedte van 5,25m zodat deze toegankelijk is voor een vuilniswagen zonder te hoeven keren. De groenstrook tussen de rijwoningen en de vrijstaande woningen is als reservering opgenomen voor een aansluiting op een eventuele toekomstige ontwikkeling ten zuiden van het plangebied. Vooralsnog is deze ruimte als groenstrook ingericht.

In de hoekverdraaiing ligt een openbare parkeervoorziening met 7 parkeerplaatsen, verder gebeurt het parkeren op de eigen kavel naast de woning. Het openbare parkeerterrein is omgeven door een haag, met aan west- en oostzijde een breedte van 0,5 m; aan de noordzijde is de haag 1 m breed. Aan de noordzijde van het parkeerterrein is een afgesloten doorgang met overrijdbare grasbetontegels, met een uitneembaar hek (of gelijkwaardig) dat enkel te openen is indien sprake is van calamiteiten, bijvoorbeeld een brandweerauto. Er is in de normale situatie geen doorgang voor voetgangers, fietsers of ander verkeer. Aan de zuidkant van de parkeerplaats wordt een gebiedseigen boom voorgesteld, met een piramidale kroonvorm met een opvallende bloei of herfstkleur, bijvoorbeeld de liquidambar styraciflua (Amberboom). De boom staat in de zichtlijn gezien vanaf de entree en vormt een groene blikvanger van het plan.

Het openbaar groen in het plangebied is geconcentreerd rondom de parkeerplaats en de keerlus. Op de kavels aan de noordzijde van de toegangsweg worden leilindes (of leipen) aangeplant. Het beheer en onderhoud van de bomen ligt bij de bewoners. Daarnaast geven hagen vorm aan de verkaveling van het terrein. Op de keerlus wordt een gebiedseigen boom voorgesteld, zoals bijvoorbeeld een eik, beuk of linde. Deze boom heeft bij voorkeur een piramidale kroonvorm met een opvallende bloei of herfstkleur. Deze boom is het oriëntatiepunt in het plan en vormt de beëindiging van de bebouwing. Het groene, open karakter van het plangebied wordt verder versterkt door de ruim opgezette kavels en het omliggende open landschap.

De zuidoosthoek van het plangebied grenst aan een brandweerkazerne. Omwille van de afscherming van het geluid wordt er rondom de kazerne een muur of met groen begroeid geluidsscherm opgenomen in het plan. De exacte uitvoering wordt op basis van het akoestisch rapport afgestemd met de gemeente.

4.3 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

Het plangebied heeft in het huidige bestemmingsplan hoofdzakelijk de bestemming 'Maatschappelijk' en voor een klein deel de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemmingen is het niet toegestaan meerdere woningen te realiseren.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Voor een aantal aspecten zijn onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan.

5.2 Bodem

In oktober 2013 is door Van der Poel Milieu B.V. te Markelo een actualiserend verkennend bodemonderzoek (projectnummer 11310.284) uitgevoerd op de planlocatie. Het rapport is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan. In eerste instantie was het gebied in 2008 onderzocht. De kwaliteit van het grondwater is toen eveneens onderzocht. In overleg met de gemeente is dit in het actualiserend onderzoek niet nogmaals gedaan. De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van circa 2500m². Op de locatie staat momenteel een leegstaand gebouw. Deze diende voorheen als school en vervolgens als cultureel centrum en woning. Sinds 6 a 7 jaar staat het gebouw leeg. Aan de noord- en oostkant van de locatie ligt de Zutphenseweg. Ten zuidwesten bevindt zich de brandweerkazerne. Ten noorden van het schoolgebouw op de locatie heeft zich in het verleden een ondergrondse HBO-tank (8000l) bevonden. De tank is in 1993 afgevuurd met zand en enige jaren geleden verwijderd. Uit het eerder uitgevoerde onderzoek van der Poel Consult, 1206.223 juni 2012) blijkt dat er ter plaatse een bodemverontreiniging aanwezig is. In d004 is een uitpandige grondsanering uitgevoerd. De ondergrondse HBO tank is verwijderd. Hierover is een evaluatierapport opgesteld (Van der Poel Consult bv. 1206.233 januari 2005). Onder het pand is nog een restverontreiniging achtergebleven. Na de grondsanering is in opdracht van de gemeente een insitu sanering opgestart. In oktober 2008 is wederom bodemonderzoek uitgevoerd (Van der Poel Consult, 1810.308) Tijdens dit onderzoek zijn, behalve een achtergrondwaarde overschrijding van PAK en lood in de bovengrond (0-0,5 m-mv) geen bijzonderheden aangetroffen.

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd. Het grondwater is niet opnieuw gemonsterd.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,0 m-mv opgebouwd uit zand. De bovengrond is plaatse humeus. De ondergrond is roesthoudend.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens puin in een zwakke hoeveelheid, geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- In de bovengrond is plaatselijk een PAK gehalte gemeten die de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. Verder is geen van de onderzochte componenten gemeten gehalten die de achtergrondwaarden en/of de detectiegrenzen overschrijden.

De gemeten overschrijding zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Opgemerkt wordt dat in de grond achtergrondwaarden worden overschreden. Deze grond is niet geschikt voor onbepaald hergebruik en kan niet zondermeer in het grondverkeer worden gebracht. Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

Conclusie

Het plan is ten aanzien van het aspect 'bodem' uitvoerbaar.

5.3 Asbestinventarisatie

Op 10 juli 2009 heeft 'Van der Poel onderzoek en advies' een asbestinventarisatie uitgevoerd, (Rapport 09.352/01). De asbestinventarisatie is uitgevoerd volgens de beoordelingsrichtlijn voor het SCA Procescertificaat Asbestinventarisatie (SC540) zoals deze wettelijk wordt geëist bij de aanvraag van een sloopvergunning bij de sloop van gebouwen/objecten en de verwijdering van asbest.

Het belangrijkste doel van de asbestinventarisatie conform de SC540 is het in beeld brengen van de asbesthoudende materialen. Met deze informatie kunnen deze materialen door een deskundig asbestverwijderingsbedrijf worden verwijderd. Het onderzoek omvat de inventarisatie van de direct waarneembare asbesttoepassingen en toepassingen die met licht-destructief onderzoek zichtbaar kunnen worden gemaakt.

Tijdens de inventarisatie zijn op meerdere plekken in en rondom het gebouw asbesthoudende materialen aangetroffen. In de bijlagen van het onderzoeksrapport is dit uiteengezet. Asbestverwijdering is onderhevig aan een gemeentelijke vergunning. Aan de vergunning ligt het genoemde asbestinventarisatierapport ten grondslag. Het is verboden om een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van de vergunning van B&W. Bij een aanvraag om een sloopvergunning moet een inventarisatierapport worden overlegd. Het verwijderen van asbest zal door een gespecialiseerd bedrijf worden uitgevoerd.

5.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

In het plangebied worden tien woningen gebouwd die ontsloten zullen worden door een aparte toegangsweg die gelegen is tussen de percelen Zutphenseweg 16 en 20. Doordat hiermee het woningbestand van het zuidelijk deel van Laren wordt vergroot zal het verkeersaanbod met name via de Zutphenseweg en de Dorpsstraat naar de N332 (zuidelijk richting Lochem en noordelijk richting de A1) toenemen. Gezien het beperkte aantal nieuwe woningen zal deze toename van het verkeersaanbod slechts beperkt bijdragen aan groei van het verkeer in het dorp en de omgeving.

Parkeren

Het parkeren gebeurt op eigen terrein. Er worden aan de noordzijde van het plangebied zeven parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Voor het gebied zijn de volgende parkeernormen van kracht.

- vrijstaande woningen (4x): 2,2
- halfvrijstaande of hoekwoningen (4x): 1,9
- rijwoningen (2x): 1,7

in totaal moeten er $19,8$ parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op eigen terrein worden $6 \times 1,7 + 2 \times 1 = 12,2$ gerealiseerd, in de openbare ruimte 7 parkeerplaatsen. Hiermee wordt aan de parkeernorm voldaan.

Conclusie

Het plan is ten aanzien van het aspect 'verkeer en parkeren' uitvoerbaar.

5.5 Wegverkeerslawaaï

Op 30 juni 2013 is door Ecopart BV een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op de gevel van toekomstige woningen aan de Zutphenseweg 18. Het rapport (projectnummer 15125, versie 2.0) is opgenomen in de

bijlagen van dit bestemmingsplan. Doelstelling van het onderzoek is na te gaan in hoeverre de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeerslawaai op de te realiseren woningen boven de hiervoor op grond van het gestelde in artikel 82 van de Wet geluidhinder hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel is gelegen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de te verwachten geluidsbelastingen (Lden) vanwege het wegverkeer op de gevels van de geprojecteerde woningen ten gevolge van het wegverkeer maximaal 45 dB bedraagt. Hierin is de 5dB aftrek ex artikel 110-g Wet geluidshinder voor wegen waarop de snelheid van lichte voertuigen minder dan 70 km/uur bedraagt reeds verdisconteerd. De gevelbelasting ligt derhalve onder de wettelijk toegestane waarde van 48 dB. Om deze reden hoeven geen voorzieningen in de overdracht of aan de woning te worden getroffen om geluidshinder tegen te gaan. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan is ten aanzien van het aspect 'wegverkeerslawaai' uitvoerbaar.

5.6 Industrielawaai

Op 30 juni 2013 is door Ecopart BV een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de projectlocatie ten gevolge van het operationeel zijn van een brandweerkazerne aan de Zutphenseweg 22 te Laren, ten zuiden van het plangebied. Het rapport (projectnummer 15126, versie 2.0) is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan. De bouw van de woningen in het plangebied mag geen belemmering in de bedrijfsvoering veroorzaken voor de omliggende inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied. Uit een verkennend onderzoek op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', is gebleken dat alleen voor een brandweerkazerne aan de Zutphenseweg 22 sprake is van een milieucontour die deels door het plangebied loopt, waarbij geluid het maatgevende milieuaspect is. Het doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van de geluidsbelasting in de richting van de projectlocatie als gevolg van de huidige representatieve bedrijfssituatie. Hiertoe zijn voor de gevels van de nieuw te bouwen woningen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveau berekend. Tevens is indirecte hinder, zijnde de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer van en naar de inrichting, beschouwd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat in enkele situaties, onder andere door het uitrukken van de brandweerwagen in de nacht en het stationair laten lopen van een brandweerauto in de avonduren, de grenswaarden worden overschreden. Er wordt gesteld dat het niet zonder meer mogelijk is om zonder het treffen van voorzieningen alle geprojecteerde woningen te realiseren in de directe omgeving van de brandweerkazerne, zonder dat hiermee beperkingen optreden in de bedrijfsvoering. Door middel van het plaatsen van een scherm, eventueel in combinatie met het verschuiven van activiteiten van de acond- naar de dagperiode (bijvoorbeeld zaterdag), kunnen de overschrijdingen van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus worden weggenomen.

Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat het niet zonder meer mogelijk is om zonder het treffen van voorzieningen alle geprojecteerde woningen te realiseren in de directe omgeving van de brandweerkazerne, zonder dat hiermee beperkingen optreden in de bedrijfsvoering. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure zal een Besluit hogere grenswaarde worden genomen door de gemeente.

5.7 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

Conclusie

De omvang van het voorliggende plan kan worden aangemerkt al zijnde 'niet in betekenende mate' bijdragend aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Aanvullend onderzoek is niet van toepassing.

5.8 Watertoets

Met het doel om wateroverlast te voorkomen dienen gemeenten, ontwikkelaars en waterschap vroegtijdig met elkaar de wettelijk verplichte watertoetsdialoog aan te gaan. Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem benutten. De watertoets is een procesinstrument om in een vroeg stadium van de planvorming het aspect water te betrekken. Dit houdt in dat het waterschap in een vroeg stadium wordt betrokken om een wateradvies te geven over de omgang met water binnen het plangebied.

Beschrijving huidige situatie

Op basis van de Grondwaterkaart van Nederland (GWK 34-west) bestaat de bodem (regionaal) tot 12 m-mv uit de formatie van Twente bestaande uit zand dat afwisselend lemig tot grindhoudend kan zijn. Daaronder ligt tot circa 24 m –mv de formatie van Kreftenheye en Urk, bestaande uit grof zand. Vanaf 24 m –mv wordt het tertiair aangetroffen (fijn zand). De grondwaterstroming is noord-westelijk gericht.

Op de locatie is een beperkt geohydrologisch onderzoek verricht, waarbij onder andere de doorlatendheid (k-waarde) is bepaald tot een diepte van circa 2 m -mv. Daaruit blijkt dat op de locatie mogelijkheden zijn voor de infiltratie van hemelwater. Op een gedeelte van de locatie is echter in de bovengrond (tot circa 1,5 m –mv) matig tot sterk siltige (matig fijn) zand aanwezig met een lage k-waarde, waardoor de bovengrond ter plaatse minder geschikt is voor infiltratie. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de Standaard Waterparagraaf zoals geleverd door het Waterschap Rijn en IJssel. Deze waterparagraaf is onderdeel van, en hangt samen met een set van standaarden zoals die door het waterschap gehanteerd wordt. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

Als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord dan is het waterthema relevant. Die waterthema's worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee

Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Riolering en Afvalwaterketen/ wateroverlast

De hoeveelheid (huishoudelijk) afvalwater zal toenemen door de ontwikkelingen in dit plan gebied. Er worden 10 wooneenheden gerealiseerd. Uitgaande van huishoudens van 3 personen zal er gemiddeld per jaar 138 m³ water per huishouden worden verbruikt (gegevens van NIBUD). Aannemende dat al het gebruikte water zal worden geloosd op de riolering (DWA) zal er in totaal circa 1400 m³ op de riolering worden geloosd door de ontwikkelingen in dit plan. Onbekend is de hoeveelheid afvalwater die in de huidige situatie wordt geloosd op de riolering. Het afvalwater zal worden afgevoerd via de aanwezige riolering.

Hemelwater afkomstig van verhard oppervlak (daken of verharding) zal in de bodem worden geïnfiltreerd. Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe tot globaal 2700 m². In de huidige situatie is globaal 1500m² verhard oppervlak aanwezig. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. Uit het onderzoek naar de doorlatendheid is gebleken dat infiltratie mogelijk is. Gezien de bodemopbouw op de locatie zijn er delen van de locatie echter minder geschikt voor de aanleg van infiltratievoorzieningen. Het westelijk deel van de locatie lijkt met meest geschikt. Bij de aanleg van infiltratievoorzieningen dient daar rekening mee te worden gehouden.

Conclusie

Uit de watertoets blijkt dat er geen beperkingen zijn ten aanzien van de waterthema's betrekking hebbend op het bouwplan.

5.9 Flora en fauna

In opdracht van Greenvillage Developments heeft EcoGroen Advies BV op 11 oktober 2012 een natuurtoets uitgevoerd in verband met de voorgenomen sloop en nieuwbouw op een terrein aan de Zutphenseweg in Laren (Gld.). Het rapport (10039A) is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

De Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet verplichten vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten niet conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten en habitats. In het voorliggende onderzoek worden, ten behoeve van de onderbouwing van de ruimtelijke planvorming, de consequenties in beeld gebracht van de mogelijk te nemen ruimtelijke ingrepen en vindt toetsing plaats aan de Flora- en faunawet en vigerend gebiedsgericht natuurbeleid.

Gebiedsgericht natuurbeleid

Het onderzoeksgebied ligt in de bebouwde kom van Laren en maakt geen deel uit van een gebied dat is beschermd krachtens de Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur of ander gebiedsgericht beleid. Op basis van de afstand, aard van de ingreep en tussenliggende barrières zijn uitstralende effecten op dergelijke gebieden ook niet aan de orde. Aangetroffen en te verwachten soorten

Onderstaand worden de bevindingen van het veldwerk kort weergegeven:

- In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten;
- In het plangebied zijn ondanks gericht onderzoek geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Ook is er geen sprake van vlieg- en/of jachtroutes van vleermuizen. Het onderzoeksgebied heeft een beperkte functie als foerageergebied voor Gewone dwergvleermuizen. Van schade aan vleermuizen is zodoende geen sprake;
- Verspreid in het onderzoeksgebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten als Rosse woelmuis, Veldmuis, Bosmuis, Egel, Mol, Konijn en Huisspitsmuis te verwachten;
- In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen. Op voorhand werden nesten van Huismus niet uitgesloten maar gericht onderzoek wees uit dat er geen territoria of nesten in het plangebied aanwezig zijn. In het plangebied zijn diverse algemene broedvogels te verwachten zoals Winterkoning, Roodborst, Heggenmus, Merel, Zanglijster, Kauw en Groenling;
- Omdat oppervlaktewater ontbreekt is de aanwezigheid van vissen en voortplanting van amfibieën niet aan de orde. Wel is overwintering van laag beschermde (Ff-wet tabel 1) amfibieën in de strooisellaag en bladhopen te verwachten. Er zijn geen reptielen of beschermde ongewervelden aangetroffen en/of te verwachten. Geschikte biotopen voor deze soortgroepen ontbreken.

Nader onderzoek en mitigerende maatregelen

- Het aanvragen van een ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet is niet aan de orde;

- Voor vleermuizen en jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels hoeven geen speciale maatregelen te worden genomen;
- Bij de beoogde plannen zouden mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Het overtreden van verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet is hier voor laag beschermde soorten echter niet aan de orde, omdat automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen 9, 11 en 12 geldt;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor begin maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Merels kunnen bijvoorbeeld soms tot eind september broeden.

Conclusie

Het plan is ten aanzien van het aspect 'flora en fauna' uitvoerbaar.

5.10 Archeologie

Ter plekke van het plangebied is het Paraplubestemmingsplan Archeologie NL.IMRO.0262.xxParapluArcheo-BP41 van toepassing. De gemeente Lochem heeft daarin verwoord op welke wijze rekening gehouden moet worden met mogelijke archeologische waarden en monumenten in de ondergrond van de gemeente. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een lage archeologische verwachting. Er zijn bouw mogelijkheden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

In 2010 heeft ADC Archeoprojecten een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Zutphenseweg 18 in Laren (gemeente Lochem). Dit naar aanleiding van geplande nieuwbouw in de vorm van woningen. Op basis van het bureauonderzoek werd een plaggendek verwacht met direct daaronder de top van het pleistocene dekzand. In of aan de top van laatstgenoemde zou eventueel sprake kunnen zijn van de aanwezigheid van resten uit alle archeologische perioden tot en met de Late Middeleeuwen.

Teneinde deze verwachting te toetsen is vervolgens een verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd.

Hierbij kon vastgesteld worden dat de bodem binnen het hele plangebied tot in de C-horizont verstoord is. In het westen van het plangebied werd in één boring mogelijk de Laag van Usselo aangeboord, waarin archeologische resten uit het Paleolithicum aanwezig zouden kunnen zijn. Daarom zijn vervolgens rondom deze boring drie karterende boringen geplaatst. Hierbij zijn geen indicatoren aangetroffen die wijzen op archeologische sporen in de bodem. Op basis hiervan is door ADC Archeoprojecten geadviseerd het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling. Dit advies is door het bevoegd gezag overgenomen.

Na afronding van het onderzoek is de invulling van de voorgenomen ontwikkeling evenwel in enige mate gewijzigd. Zo zullen geen dertien, maar tien woningen binnen het plangebied aangelegd worden. Vanwege deze wijzigingen is een actualisatie van het in 2010 uitgevoerde onderzoek noodzakelijk. Het rapport beschrijft deze actualisatie, waarbij kaartmateriaal, bekende en verwachte archeologische

gegevens en beschrijving voorgenomen ingreep zijn aangepast

Deze actualisatie heeft geen wijziging van het eerder verstrekte advies tot gevolg. Reeds in 2010 is geconstateerd dat de bodem binnen het plangebied grotendeels verstoord is en dat geen aanwijzingen zijn dat sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarden.

ADC ArcheoProjecten adviseert opnieuw om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Conclusie

Het plan is ten aanzien van het aspect 'archeologie' uitvoerbaar.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van landbouwbedrijven, en dan met name veehouderijbedrijven, dient rekening te worden gehouden met het aspect geur. Hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van belang, alsook het vanaf 1 januari 2013 geldende Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer (Blm). In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

Het Activiteitenbesluit

Voor de veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn, is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv. Dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee en paarden) gelden. Een veehouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom.

De genoemde afstanden worden gemeten vanaf het emissiepunt (daar waar de lucht de stal verlaat) tot aan de dichtstbijzijnde buitenmuur van een woning van derden (geurgevoelig object). Dit geldt ook voor een vaste mestopslag.

De minimale afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object (buiten de bebouwde kom) moet tenminste 25 meter bedragen.

Wet geurhinder en veehouderij

Voor (intensieve) veehouderijen die wel vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm) is de Wvg het beoordelingskader. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Dit geldt alleen voor de dieren waarvoor geur emissiefactoren zijn opgenomen in de 'Regeling geurhinder en veehouderij' (Rgv). Voor de dieren zonder geur emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden die worden berekend met het programma 'V-stacks vergunningen'.

Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van een nieuw woongebied. In dit kader dient inzichtelijk gemaakt te worden of de bestaande (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Anderzijds mag de bestemmingsregeling geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben en moet een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd kunnen worden. In de nabije omgeving van het plangebied zijn een aantal tweetal bedrijven aanwezig.

Agrarische bedrijvigheid

Ten westen van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf. Voor veehouderijen is geen geuremissiefactor vastgesteld, zodat een vaste afstand tot aan geurgevoelige objecten in acht genomen moet worden. Omdat de nieuwe woningbouwontwikkeling tot de bebouwde kom van Laren kan worden gerekend bedraagt deze afstand 100 meter. In het plan is hier rekening mee gehouden door de woningen zo te situeren dat ze buiten de 100m contour van het bedrijf blijven.

Brandweerkazerne

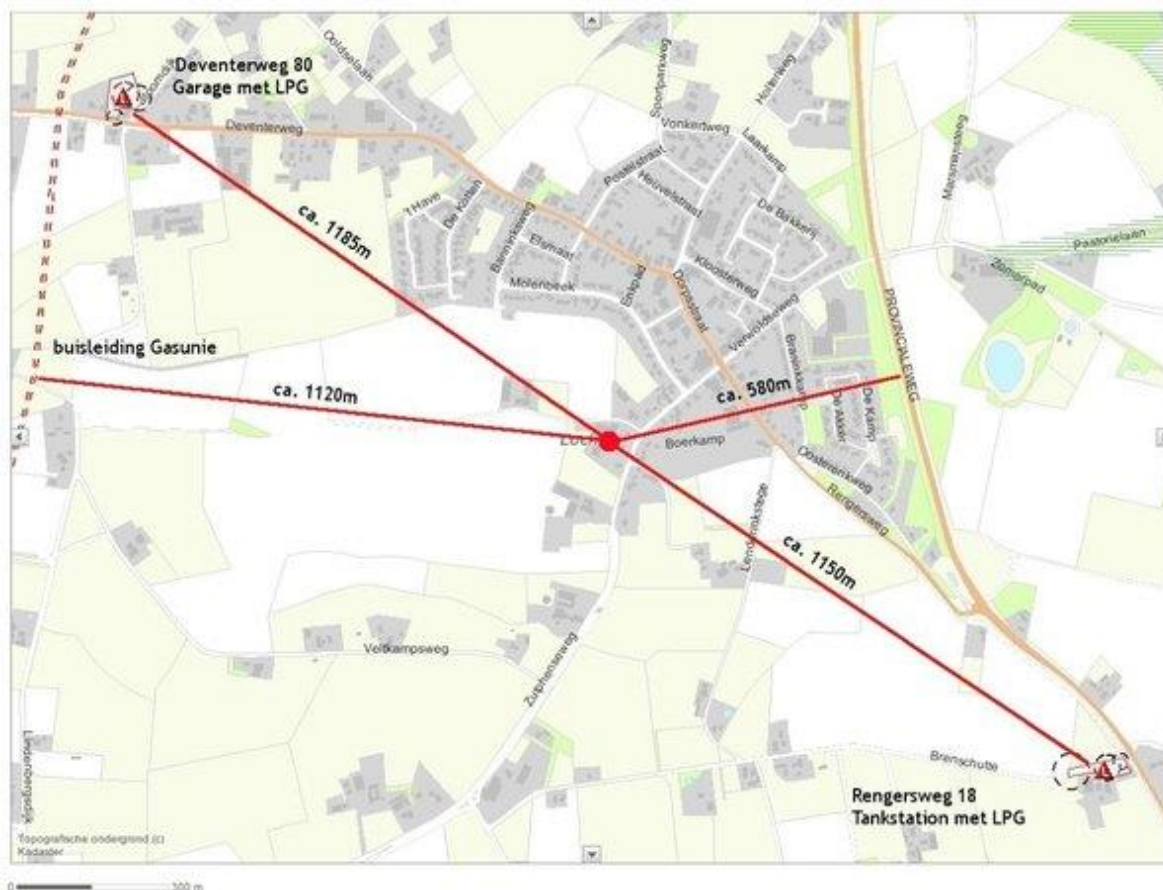
Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan een brandweerkazerne. Uit een verkennend onderzoek op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', is gebleken dat alleen voor een brandweerkazerne aan de Zutphenseweg 22 sprake is van een milieucontour die deels door het plangebied loopt, waarbij geluid het maatgevende milieuaspect is. In paragraaf [paragraaf 5.6](#) is te lezen dat hiervoor maatregelen worden getroffen en dat het plan hiermee uitvoerbaar is.

Conclusie

Het plan is ten aanzien van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

5.12 Externe veiligheid

Aan de hand van de risicokaart Gelderland is inzicht verkregen ten aanzien van de externe veiligheidsrisico's. Het plangebied ligt nabij enkele invloedsgebieden van risicovolle objecten. De paragraaf over externe veiligheid valt uiteen in drie delen. In het eerste deel komt het toetsingskader aan bod. In het tweede deel worden de aanwezige risicobronnen besproken en de paragraaf wordt afgesloten met de verantwoording groepsrisico.



Toetsingskader

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. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Bevi worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een extern risico met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook kleinere bedrijven als LPG-tankstations zijn als potentiële gevaarbron aangemerkt.

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi 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 verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Afstanden die aangehouden moeten worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit. Het ijkpunt voor het groepsrisico wordt bepaald door een oriëntatiewaarde.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per risicobron vastgelegd in contouren. Er kan een contour zijn waarbinnen deze kans hoger is dan 10^{-6} (één op 1.000.000) per jaar. Kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen zijn niet toegestaan binnen deze 10^{-6} contour.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico 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 de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding en als gevolg van een ongewoon voorval in dit invloedsgebied waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De gemeente is verplicht om voor iedere situatie een belangenafweging te maken (verantwoording groepsrisico).

Conclusie

Het plan is ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

6 Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

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

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstellen. 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.

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 werkerreinen. 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

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. 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 het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, oktober 2014), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

6.3 Artikelgewijze toelichting

6.3.1 Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en de 'komplannen' binnen de gemeente Lochem.

6.3.2 Artikel 3 Groen

Deze bestemming is toegekend aan de structuurbepalende groenelementen die in het plangebied worden gerealiseerd.

6.3.3 Artikel 4 Tuin

Deze bestemming is gebruikt in combinatie met de woonfunctie. In de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Onder de voorwaarden die zijn opgenomen in het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Bor), is het in sommige gevallen nog wel mogelijk om vergunningsvrij gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten. Deze bestemming is vooral gebruikt voor de voor- en zijtuinen die aan het openbare gebied grenzen, en is in de regel 3 meter.

6.3.4 Artikel 5 Verkeer

De gronden met deze bestemming kunnen worden ingericht voor wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen, alsmede voor de bijbehorende bermen. In de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 3 meter. Straatverlichting en bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding) en afvalcontainers zijn vergunningsvrij. Een regeling hiervoor in de planregels is derhalve niet nodig.

6.3.5 Artikel 6 Wonen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan en met een aanduiding op de verbeelding is geregeld welk type woning opgericht mag worden. Als een aanduiding 'aaneengebouwd' is opgenomen zijn uitsluitend meer aaneen gebouwde woningen (rijenwoningen) en twee-aaneen gebouwde woningen (tweekappers) toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen en vrijstaande woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding vrijstaande zijn vrijstaande woningen toegestaan. Van belang daarbij is dat binnen alle bestemmingsvlakken 'Wonen' gezamenlijk, in totaal niet meer dan 10 woningen zijn toegestaan.

Hoofdgebouwen

Op de verbeelding (plankaart) zijn binnen de bestemming 'Wonen' bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen (woningen) moeten worden gebouwd. Vanwege het uitgangspunt om toekomstige bewoners zoveel mogelijk zelf de woonkavels in te (laten) richten en daarbij de nodige flexibiliteit te bieden, zijn ruime bouwvlakken opgenomen. Daarbij zijn voorwaarden gesteld aan de afstand van de op te richten woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Erfbouwingsregeling

Voor wat betreft de erfbouwingsregeling is aangesloten bij de standaardregeling voor woningen die in de gemeente Lochem gehanteerd wordt. Per woning is maximaal 75 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is beperkt tot 3 meter, respectievelijk 5 meter, tenzij deze bebouwing dichterbij de erfgronden is gelegen. In dat geval mag de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen. Hiervan is wel onder voorwaarden een afwijking mogelijk. De erfbouwing moet 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Beroep en bedrijf aan huis

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte, met een maximum van 100 m² voor een beroep aan huis en 50 m² voor een bedrijf aan huis, mag worden aangewend. Van belang is ook dat de beroeps- of bedrijfsactiviteiten door de gebruiker van de woning zelf moeten worden uitgeoefend. Verhuur van bedrijfsruimte aan een derde is dus niet mogelijk. Verder dient er zoveel mogelijk te worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein, mag er geen buitenopslag plaatsvinden en zijn er uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan die zijn opgenomen in een bij dit bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze Staat bevat een selectie aan bedrijven die gelet op het karakter van het plangebied en het voorkomen van hinder voor omwonenden toelaatbaar wordt geacht.

6.3.6 Artikel 7 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.

6.3.7 Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend.

6.3.8 Artikel 9 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.

6.3.9 Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien. Ook is een mogelijkheid opgenomen om de grenzen van een bouwvlak of een aanduiding maximaal 2 meter te overschrijden als dat nodig is om een optimale verkaveling van het gehele bouwvlak te bewerkstelligen. Individuele bewoners kunnen van deze mogelijkheid geen gebruik maken. De mogelijkheid is enkel opgenomen om bij de projectmatige ontwikkeling en uitvoering van het bestemmingsplan nog kleine verbeteringen aan te kunnen brengen in de verkaveling.

6.3.10 Artikel 11 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.

6.3.11 Artikel 12 Slotregel

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

7 Financiële uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Exploitatie

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hen worden hierover bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken worden opgenomen in overeenkomsten tussen de initiatiefnemer en de gemeente, die voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgerond. Om die reden maakt een exploitatieplan geen deel uit van dit bestemmingsplan.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Eventuele reacties worden in deze paragraaf opgenomen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 16 december 2014 tot en met 25 januari 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Dit bestemmingsplan is 16 maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.