

**TOELICHTING**  
**VAN HET**  
**BESTEMMINGSPLAN**  
**DIJKMANSWEG 3 LAREN**  
**GEMEENTE LOCHEM**

Opdrachtnummer : 08.332  
IDnr. : NL.IMRO.0262.buDijkmansweg3La-BP41  
Datum : januari 2019  
Versie : 3  
Auteurs : mRO b.v.  
Vastgesteld d.d. : 4 maart 2019 / Besluitnr. 2017-000012

## INHOUD VAN DE TOELICHTING

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                                | <b>2</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING .....                                     | 2         |
| 1.2      | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....               | 2         |
| 1.3      | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                       | 3         |
| 1.4      | LEESWIJZER.....                                      | 4         |
| <b>2</b> | <b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE .....</b>         | <b>5</b>  |
| 2.1      | OMGEVING .....                                       | 5         |
| 2.2      | LANDSCHAP .....                                      | 5         |
| 2.3      | PERCEEL .....  | 6         |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                            | <b>8</b>  |
| 3.1      | RIJKSBELEID .....                                    | 8         |
| 3.2      | PROVINCIAAL BELEID .....                             | 9         |
| 3.3      | GEMEENTELIJK BELEID.....                             | 11        |
| <b>4</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                        | <b>16</b> |
| 4.1      | HET INITIATIEF .....                                 | 16        |
| 4.2      | BEBOUWING EN GEBRUIK .....                           | 16        |
| 4.3      | INRICHTING PERCEEL .....                             | 17        |
| 4.4      | VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN.....                | 17        |
| <b>5</b> | <b>RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN .....</b>        | <b>19</b> |
| 5.1      | GELUID .....   | 19        |
| 5.2      | LUCHTKWALITEIT .....                                 | 20        |
| 5.3      | GEUR .....   | 21        |
| 5.4      | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) ..... | 23        |
| 5.5      | EXTERNE VEILIGHEID .....                             | 24        |
| 5.6      | BODEM .....  | 25        |
| 5.7      | WATER .....  | 27        |
| 5.8      | ECOLOGIE.....  | 30        |
| 5.9      | ARCHEOLOGIE .....                                    | 32        |
| 5.10     | CULTUURHISTORIE.....                                 | 34        |
| <b>6</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                     | <b>35</b> |
| 6.1      | INLEIDING.....                                       | 35        |
| 6.2      | OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....                   | 36        |
| 6.3      | ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....                      | 36        |
| <b>7</b> | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>                         | <b>40</b> |
| 7.1      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                    | 40        |
| 7.2      | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....               | 40        |

## BIJLAGEN

- BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK
- BIJLAGE 2 DIJKMANSWEG 3 TE LAREN - QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Op het agrarisch bouwperceel aan de Dijkmansweg 3 te Laren in het buitengebied van de gemeente Lochem zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. De eigenaar van het perceel is voornemens om de bestaande boerderij, de voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning en in ruil voor de sloop van de overige aanwezige bedrijfsgebouwen, een nieuwe woning op het perceel terug te bouwen.

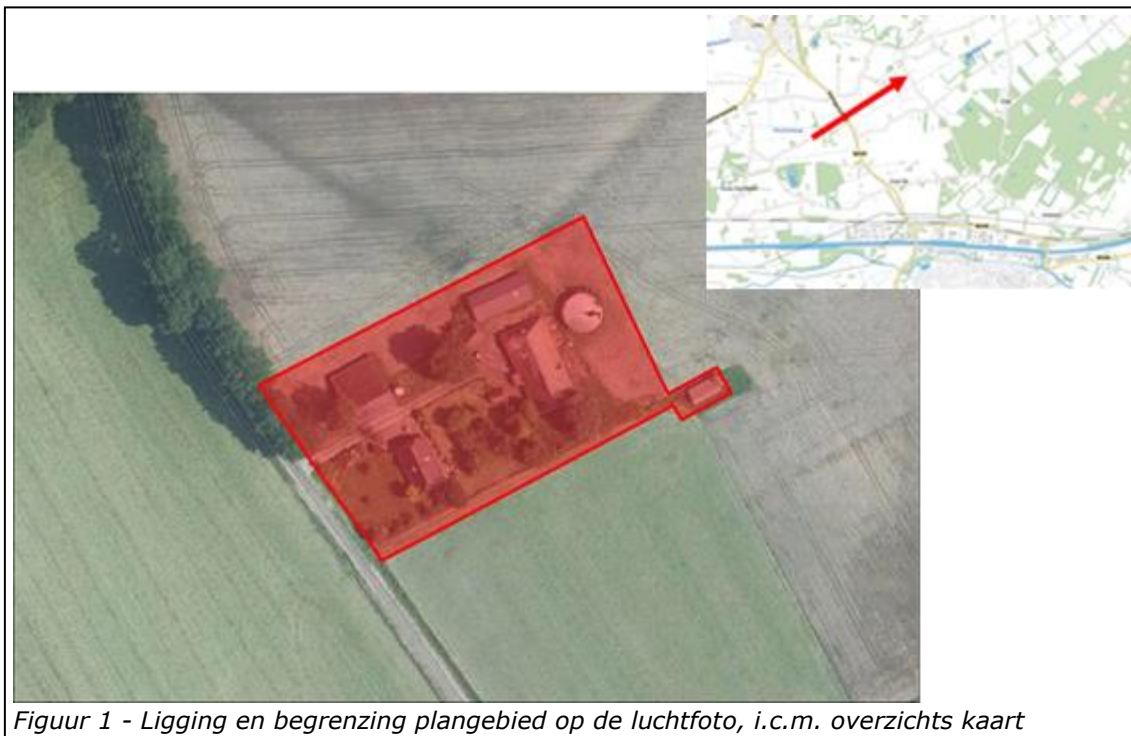
Beide woningen moeten dan voorzien worden van een (burger)woonbestemming in het kader van het FAB-beleid van de gemeente Lochem.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt het gebruik van het perceel Dijkmansweg 3 voor een burgerwoning niet mogelijk. Om het gebruik voor wonen mogelijk te maken is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Dijkmansweg 3 Laren' dient hiertoe.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Laren. Het gaat om het agrarisch bouwperceel aan de Dijkmansweg 3, inclusief de gronden die in de huidige situatie in gebruik zijn als erf, kadastraal bekend onder gemeente Lochem, sectie T, nummer 289 en 290. Het plangebied heeft een omvang van ca. 8.000 m<sup>2</sup>.

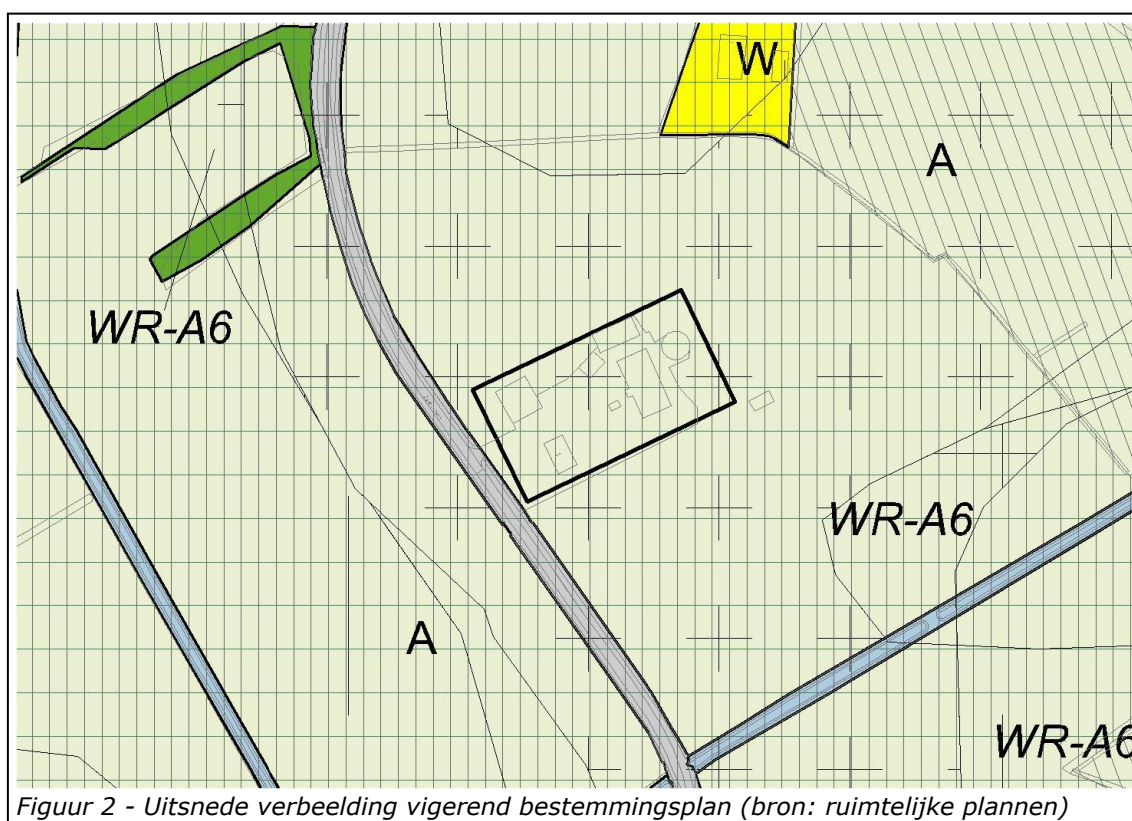
De westelijke grens wordt gevormd door de Dijkmansweg zelf. De overige zijdes worden begrensd door landbouwgronden van hetzelfde kadastrale perceel. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande weergegeven.



*Figuur 1 - Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto, i.c.m. overzichts kaart*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.



Figuur 2 - Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen)

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de regels en zijn daarmee bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan.

Voor het plangebied zijn er twee gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'overige zone - landschapstype essenlandschap' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Deze gebiedsaanduidingen zijn van toepassing op het volledige plangebied.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype essenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het essenlandschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap.

Ter plaatse van de reconstructiewetzone gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

### ***Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan***

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch' hebben. Op gronden met deze bestemming is het gebruik voor wonen niet mogelijk. Dit betreft immers geen agrarisch gebruik. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van het perceel voor wonen mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

## **1.4 Leeswijzer**

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. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

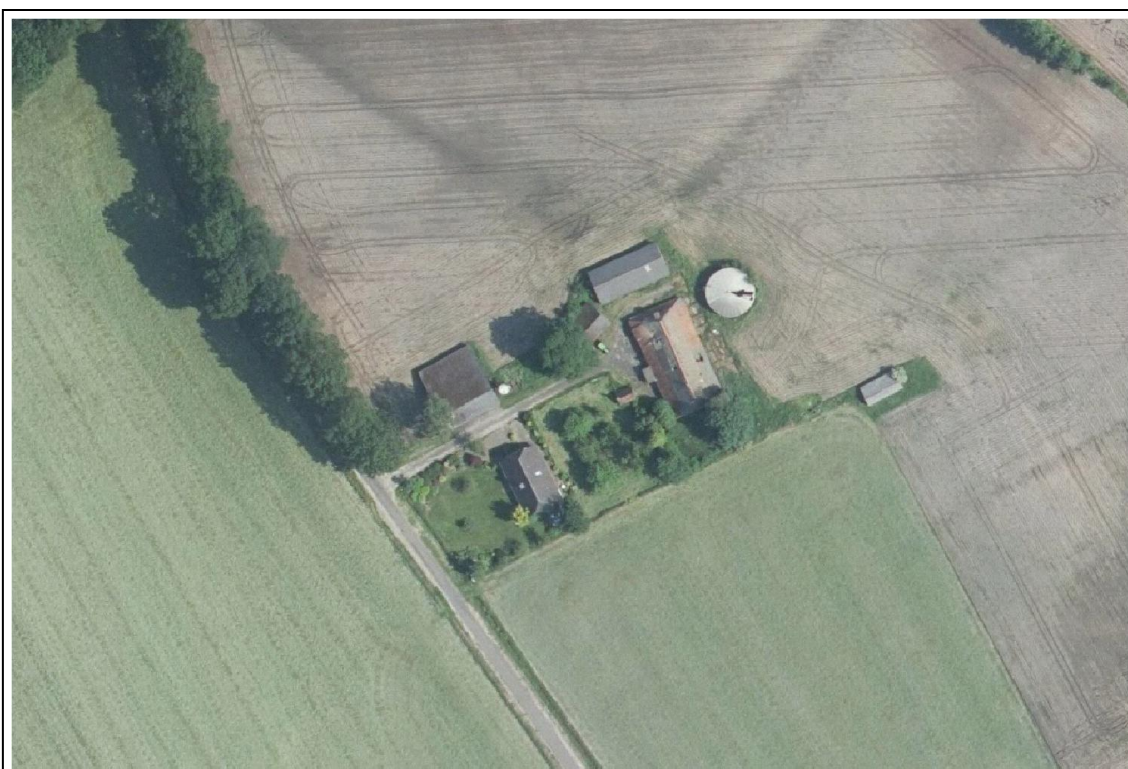
## 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Omgeving

Het perceel aan de Dijkmansweg 3 te Laren is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Laren.

De directe omgeving van het perceel heeft een overwegend agrarisch karakter: het perceel is gelegen direct nabij weide- en bouwland. Weliswaar is een aantal voormalige grondgebonden agrarische bedrijven reeds gestopt en als woonfuncties bestemd. Dit is vooral zichtbaar ten noorden van het betreffende perceel, langs de Verwoldseweg en de Pekkeriet.

Zoals reeds genoemd is, ligt het plangebied aan de Dijkmansweg; een lokale ontsluitingsweg voor de verschillende woningen en (agrarische) bedrijven die aan deze weg gelegen zijn. Het plangebied wordt direct ontsloten op de weg door van een verharde inrit ten westen van de boerderij.



Figuur 3 – Luchtfoto erf Dijkmansweg 3

### 2.2 Landschap

Het perceel maakt deel uit van het zogenaamde essenlandschap. De omgeving kenmerkt zich door een grillig verkavelingspatroon rondom grote essen en steilranden. De van origine aanwezige beplanting bestaat veelal uit perceelrandbeplanting, houtwallen en houtgeriefbosjes. Rondom de veelal kleine, oude boerderijen is zware erfbeplanting en boomgaarden aanwezig.

Al sinds midden 19<sup>e</sup> eeuw was er op het perceel een boerderij gevestigd. De contouren van het toenmalige landschap rondom deze boerderij 'Paalman' zijn



weliswaar nog zichtbaar, maar er is wel sprake van vershraling van het landschap ten faveure van o.a. de schaalvergroting van de landbouw. Gedeelten van de originele houtwallen zijn nog herkenbaar, maar slechts als bomenrij.



Figuur 4 -uitsnede historische topografische kaarten ca 1900 en 1930 (bron: topotijdreis.nl)

### 2.3 Perceel

Op het perceel was een melkveehouderij gevestigd maar deze is sinds enige tijd niet meer actief. De (voormalige) agrarische bijgebouwen, waaronder een wagenloods, ligboxenstal en andere schuren en opstal, zijn nog aanwezig. Deze zullen allen worden gesloopt om ruimte te maken voor de nieuw te realiseren woning.

De bedrijfswoning is nog aanwezig en zal gehandhaafd blijven als woning op het perceel.



Figuur 5 - zicht vanaf de Dijkmansweg (bron: Google maps)



*Figuur 6 - Solitaire Esdoorn op het erf  
(bron: Landschapsplan Vrielink,  
Het Ruiterpad, aug. 2017)*

De onbebouwde terreindelen direct nabij zijn ingericht als tuin/erf.

Op het bestaande erf is al geen sprake meer van zware erfbeplanting

Alle nog bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt.



*Figuur 7 - huidige hoogstamboomgaard op het erf  
(bron: Landschapsplan Vrielink, Het Ruiterpad, aug. 2017)*



### **3 BELEIDSKADER**

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid.

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

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

1. Concurrerend

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

2. Bereikbaar

Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

3. Leefbaar en veilig

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

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

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

#### **Relatie met het plangebied**

Met de beoogde functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij een deel van de gronden met een agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming (en de oppervlakte aan bebouwing op het perceel niet toeneemt) zijn geen 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.

##### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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

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

- Rijkswaardwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

### **Relatie met het plangebied**

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee wordt er van uitgegaan dat de beoogde ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

### **3.1.3 Milieuwetgeving**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc.

Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland**

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (januari 2018).

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.

### Vitaal platteland

Voor een vitaal platteland is het streven om gebruik te maken van de kansen die zich aandienen en voortkomen uit de bijzondere kwaliteiten van elk gebied. De provincie ondersteunt de regio's om hun eigen kracht te benutten bij het inspelen op veranderingen.

De grootste opgaven voor een vitaal platteland zijn de transitie in de landbouw, demografische transitie en het bieden van ruimte aan energietransitie. De omwenteling op het platteland vraagt om ruimte voor nieuwe economische dragers voor een gezond economisch toekomstperspectief voor de mensen. De provincie zoekt met partijen naar een goede balans tussen duurzame economische structuurversterking en het borgen van unieke, streekeigen kwaliteiten. Voor een vitaal platteland is van groot belang het borgen van de kwaliteit van natuur en landschap, het groene kapitaal van Gelderland.

De ruimtelijke kwaliteit in de Achterhoek wordt bepaald door de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie in combinatie met verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland. Ontwikkelingen of nieuwe functies in het landschap kunnen positief bijdragen aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het Achterhoeks landschap. Functieverandering, als onderdeel van een vitaal platteland, wordt daarbij specifiek benoemd.

### Functieverandering

In het provinciale beleid is functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing mogelijk. Hieronder wordt 'het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied' verstaan.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is.

Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft invulling gekregen in het gemeentelijk beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem', dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.3.3) aan de orde komt.

Tegelijkertijd wordt in de structuurvisie aangegeven dat functieveranderingen over het algemeen kleinschalig van aard zullen zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

### **Relatie met het plangebied**

Met het voorliggende plan wordt functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het perceel een nieuwe woning gerealiseerd. Tevens voorziet het plan in een passende landschappelijke inpassing van het perceel zodat de kwaliteit van het ter plaatse aanwezige landschap verhoogd wordt. Deze landschappelijke inpassing is bovendien geborgd door het opstellen van een inpassingsplan dat als bijlage bij de regels van voorliggend bestemmingsplan is gevoegd.

Met het plan verbetert de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit. Gelet hierop draagt het plan bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid van het platteland. Het plan past daarmee binnen het provinciale

beleidskader. De functiewijziging naar wonen levert bovendien geen beperkingen op voor de omgeving en omliggende bebouwing en functies. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

Gelet hierop is de herbestemming van het perceel Dijkmansweg 3 in overeenstemming met het provinciale beleid.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale Omgevingsvisie Gelderland waarmee de provincie regels (randvoorwaarden) stelt aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie. Na de vaststelling van de verordening in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018).

### **Relatie met het plangebied**

In relatie tot het voorliggende plan, de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij een nieuwe woning wordt gebouwd in ruil voor sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de voormalige agrarische bedrijfswoningen in gebruik genomen worden voor burgerwonen, zijn geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn er in het plangebied op grond van de verordening geen specifieke aspecten van belang die in het kader van het bestemmingsplan een nadere afweging vergen.

## **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 nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft. Verder vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijk afwegingskader voor onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente. Tot slot is het gemeentelijk beleid voor functieverandering van belang.

### **3.3.1 Structuurvisie 2012-2020**

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

De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. De visie geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

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



leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

- *Toekomstvisie Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. Vooral de landschappelijke inpassing vormt hierbij een rol.
- In 2010 is het bestemmingsplan *Buitengebied Lochem 2010* voor de gemeente vastgesteld. Hoewel het beoogde initiatief niet past binnen dit plan vormt het desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

### **3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem**

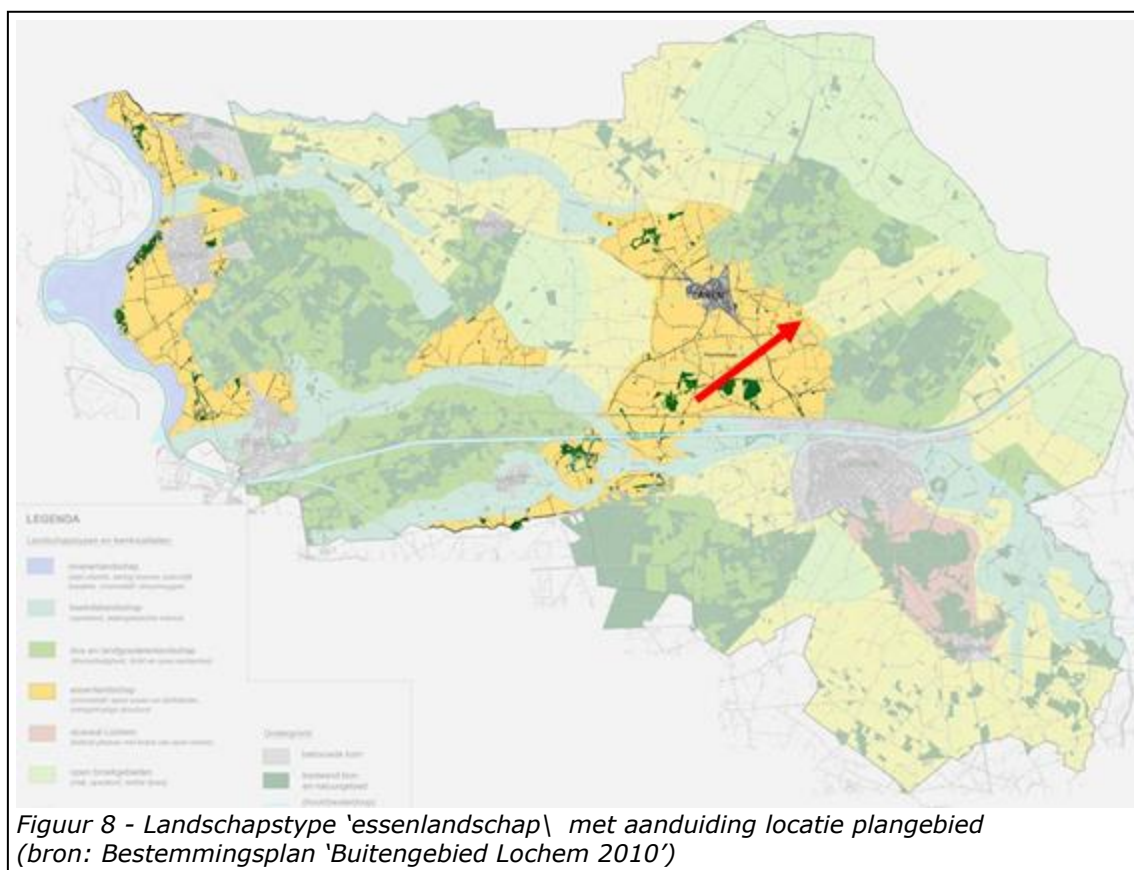
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

#### Landschap

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten: rivierenlandschap, beekdallandschap, bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap.

In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'essenlandschap' (zie figuur 8). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van dit type landschap weergegeven.



|                      | <b>Kenmerken</b>  | <b>Uitgangspunten voor ontwikkelingen</b>  |
|----------------------|---|--|
| <b>Landschap</b>     | Microreliëf: grote essen en steilranden                                     | Perceelrandbeplanting versterken   |
|                      | Perceelrandbeplanting   | Wegbeplanting versterken   |
|                      | Houtwallen en hakhoutbosjes   | Open houden essen; randen beplanten  |
|                      | Grillige wegenstructuur met beplanting                                      |  |
|                      | Onregelmatige verkaveling   |  |
| <b>Bebouwing</b>     | Cultuurhistorisch waardevol   | Materialen: afgestemd op omgeving  |
|                      | Hallehuisboerderijen  | Bij voorkeur traditionele kapvorm  |
|                      | Achterzijde vaak naar de weg gericht  | Bij voorkeur 1 bouwlaag, altijd aan de rand van de essen   |
|                      | Kleine boerderijtjes  |  |
| <b>Erfbeplanting</b> | Zware erfbeplanting   | Zware erfbeplanting  |
|                      | Boomgaard voor of naast voorhuis  | Erfbeplanting herstellen en versterken in de 4 lagen: grote bomen, kleine bomen (fruit), heesters en hagen |
|                      | Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc. |  |
|                      | Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn                        |  |

**Tabel 1 - Kenmerken van het landschapstype 'essenlandschap'**  
(bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn. Sterker nog, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zorg dragen voor versterking van de aanwezige kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op gebied van landbouw, als wonen en werken en toerisme en recreatie.

De voorgenomen functieverandering van het voormalige agrarische bedrijf aan de Dijkmansweg 3 naar wonen past binnen het landschapsbeleid: er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het essenlandshap. Er is immers alleen sprake van een functieverandering. De bebouwing wordt niet uitgebreid. Met het plan blijven ook alle bestaande landschapselementen behouden. De landschappelijke inpassing wordt daarbij vooral bepaald door de laanbomen langs de Dijkmansweg, de solitaire boom op het erf en de zwaardere erfberplanting zoals die is voorzien in het inrichtingsplan dat is opgesteld in het kader van deze ontwikkeling.

### **3.3.3 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem**

Het beleidskader functieverandering (december 2015) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en de zorg voor het landschap centraal staan.

De doelen voor het functieveranderingsbeleid zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

1. Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied door het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied;
2. Het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied, met de volgende subdoelen:
  - Het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening;
  - Het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (Gelders Natuur Netwerk, waterberging en dergelijke) door middel van verevening;
  - Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing;
  - Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

In het beleidskader zijn voorwaarden opgenomen voor toepassing van het functieverandering naar wonen en werken. Daarbij geldt dat regeling voor functieverandering niet alleen geldt voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming.

Ook wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist.

Hiervoor geldt een aantal voorwaarden en uitgangspunten. De belangrijkste worden hieronder opgesomd.

- Om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen dient minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing gesloopt te worden;
- Vanaf 1.000 m<sup>2</sup> vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing ontstaat één bouwrecht.
- Bij nieuwbouw van woningen geldt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter, doch niet hoger dan de bestaande boerderij/woning. Om aansluiting te behouden bij het overgrote deel van de bestaande bebouwde omgeving in het buitengebied dient er in principe in één bouwlaag met kap te worden gebouwd.
- Voor de nieuw te bouwen woning (bouwrecht) geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m<sup>3</sup> voor het hoofdgebouw.
- Bij nieuwbouw van bijgebouwen geldt als uitgangspunt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Hiermee is het bijgebouw architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Om te voorkomen dat teveel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht heeft de gemeente Lochem bepaald dat bij een nieuw te bouwen woning in principe één bijgebouw gerealiseerd mag worden met een oppervlakte van maximaal 75m<sup>2</sup>.
- Een bijgebouw moet met een minimale afstand van 5 m en een maximale afstand van 25 m tot de woning worden opgericht.

### **Relatie met plangebied**

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen past binnen de hierboven gestelde kaders. Zo zullen alle nog bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een vrijstaande woning opgericht (maximaal 600 m<sup>3</sup>). Ook zal een tweetal bijgebouwen (elk max. 75 m<sup>2</sup>) worden gebouwd, behorend bij zowel de bestaande woning op het perceel alsook de nieuw op te richten woning. Daarbij zal het terrein landschappelijk worden heringericht. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 9 en figuur 10 van deze plantoelichting, evenals inpassingsplan dat als bijlage bij de regels van voorliggend bestemmingsplan is gevoegd.

Bovendien sluit de herbestemming van het perceel aan bij het doel van het functieveranderingsbeleid om de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland te verbeteren. Het hergebruik van de bestaande bebouwing (voormalige agrarische bedrijfswoning) leidt ook tot duurzaam ruimtegebruik.



## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Het initiatief

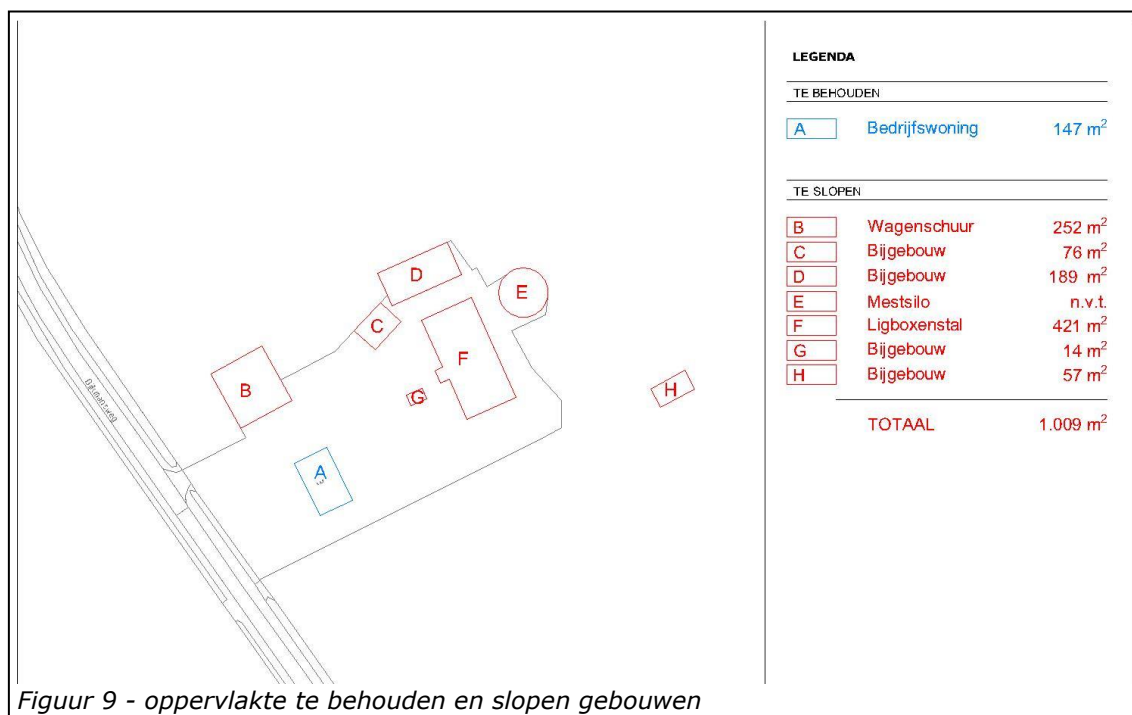
De beoogde ontwikkeling is kort te beschrijven. De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Dijkmansweg 3 te Laren zijn beëindigd en de eigenaar wenst het agrarisch bouwperceel te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Als onderdeel van de functiewijziging zal alle bestaande (voormalige) agrarische bijgebouwen worden gesloopt en in ruil daarvoor één nieuwe woning worden gerealiseerd op het perceel. De bestaande agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd als (burger)woning.

Op het perceel is dus een functieverandering beoogd van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen. Tevens zal het perceel landschappelijk worden ingepast met beplanting. Doordat de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de verstening per saldo fors afneemt, de landschappelijke inpassing ervoor zorgt dat er nieuwe landschapselementen worden toegevoegd en de bebouwing meer wordt geconcentreerd, leidt het plan voor een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

Deze bestemmingswijziging heeft betrekking op de gronden die in huidige situatie zijn ingericht als erf met bebouwing en tuin. De overige delen van het (voormalige) agrarische bouwvlak behouden de bestemming 'Agrarisch', waartoe het huidige gebruik van deze gronden ook aanleiding geeft.

### 4.2 Bebouwing en gebruik

De bestaande oude boerderij met de voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden, alle overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In bijgaande figuur 9 is dit weergegeven; blauw de te behouden en rood de te slopen bebouwing. In totaal is er in de huidige situatie 1.009 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (exclusief de te handhaven bedrijfswoning en de mestsilo) aanwezig die wordt gesloopt.



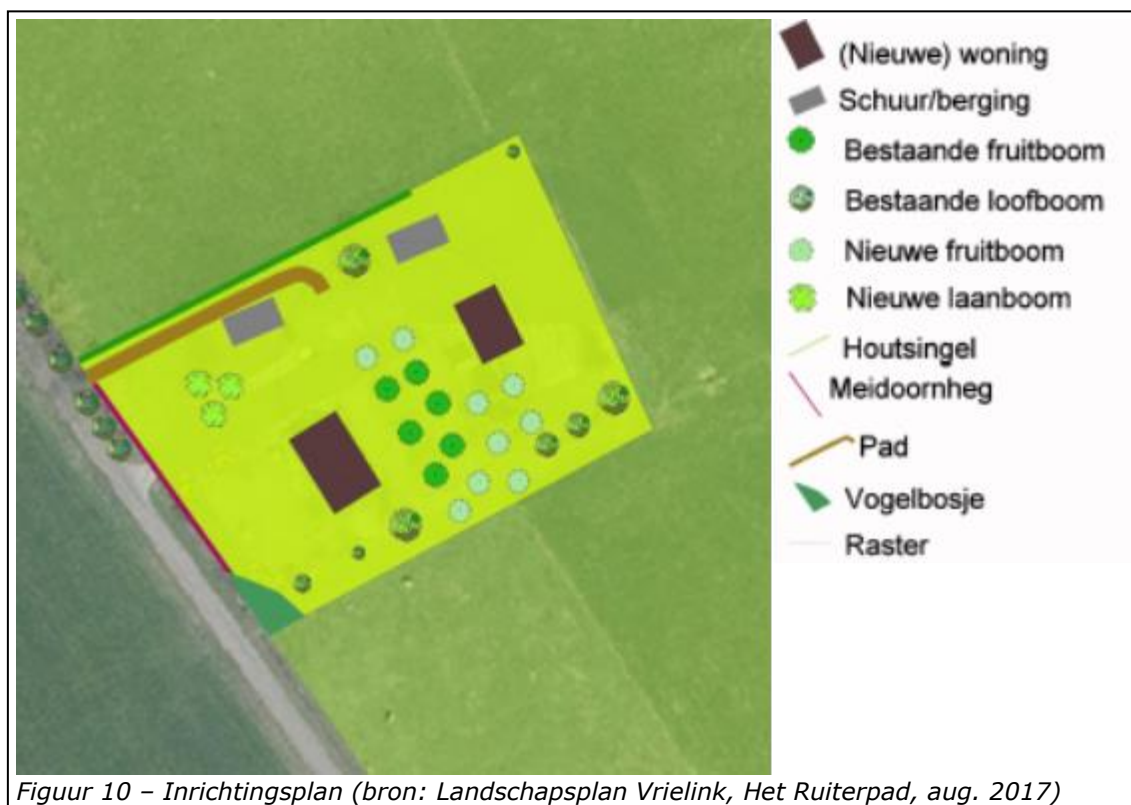
### 4.3 Inrichting perceel

Ten oosten van de bestaande bedrijfswoning wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Deze mag tot een maximaal volume van 600 m<sup>3</sup> worden gebouwd.

Bij de te behouden en de op te richten woning kunnen nieuwe bijgebouwen worden gerealiseerd. De oppervlakte van deze gebouwen mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen en dienen op een afstand van maximaal 25 meter gemeten vanaf de woning te worden geplaatst.

Tussen de twee woningen wordt de bestaande fruitboomgaard uitgebreid en zwaarder aangeplant. Verspreid op het erf worden nog enkele overige bomen aangeplant en een nieuwe toegangspad langs de noordrand aangelegd om beide kavels te ontsluiten op de Dijkmansweg.

Met de voorgestane inrichting wordt alle bebouwing op een redelijk compact woonerf geconcentreerd. In de navolgende figuur is de beoogde nieuwe situatie met landschappelijke inpassing in beeld gebracht.



### 4.4 Vertaling in het bestemmingsplan

Het plangebied wordt in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch' en 'Wonen-FAB'.

De bestemming 'Wonen-FAB' komt in de plaats van een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch' en ligt over het gedeelte van het perceel dat als agrarisch bouwvlak aangeduid was als erf in gebruik is. Binnen de bestemming 'Wonen-FAB'

is de bestaande woning aangeduid (specifieke bouwaanduiding - bestaand) én de nieuw te bouwen woning (vrijstaand)

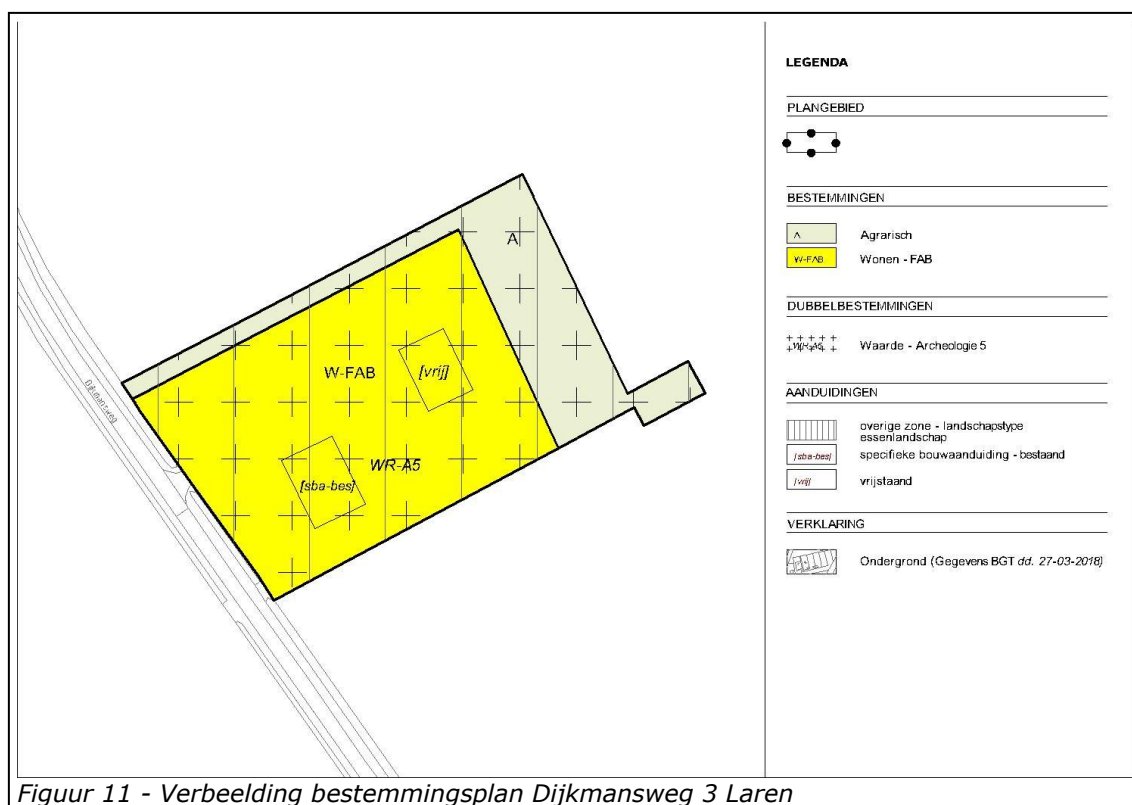
De gronden ten noorden en oosten van het erf behouden de bestemming 'Agrarisch'. Door de herbestemming verdwijnt het volledige agrarisch bouwvlak.

Verder is voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5' van toepassing. Deze is één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 5.9 uit deze plantoelichting).

Tot slot is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschapstype essenlandschap' opgenomen, afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De overige geldende gebiedsaanduiding uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', specifiek 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', is *niet* in het voorliggend bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding vooral betrekking heeft op reguleringen bij agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat er geen agrarisch bouwvlak in het plangebied meer voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

In de hier onderstaande figuur is de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.



## 5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

#### Wegverkeerslawaai

##### *Geluidzones*

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

| Aantal rijstroken |                        | Zonebreedte |
|-------------------|------------------------|-------------|
| Stedelijk gebied  | Buitenstedelijk gebied |             |
| 1 of 2            | -                      | 200 meter   |
| 3 of meer         | -                      | 350 meter   |
| -                 | 1 of 2                 | 250 meter   |
| -                 | 3 of 4                 | 400 meter   |
| -                 | 5 of meer              | 600 meter   |

Tabel 2 - Geluidzones bij wegen

##### *Grenswaarden*

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

#### 5.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van een gedeelte van het perceel Dijkmansweg 3 voor wonen mogelijk, waarbij de voormalige agrarische



bedrijfswooning wordt omgezet in een burgerwooning en een nieuwe burgerwooning achter op het perceel mogelijk wordt gemaakt. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object.

De woning is gesitueerd in de geluidszone van de Dijkmansweg. Deze weg kent een snelheidslimit van 60 km/uur en heeft op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een geluidszone van 250 meter.

Zowel de bestaande als de nieuwe woning vallen binnen deze contour.

#### Bestaande woning

De geluidsbelasting van de bestaande woning hoeft op basis van artikel 76 lid 3 van de Wgh niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh. Dit artikel maakt namelijk een uitzondering voor bestaande woning(en) die in de zone van een weg aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswooning naar een burgerwooning, dit betreft immers een bestaande woning.

#### Nieuwe woning

Omdat de Dijkmansweg als ontsluitingsweg van een beperkt aantal aanliggende woningen en agrarische bedrijven fungeert, de verkeersintensiteit van deze weg daardoor laag is en de locatie van de nieuwe woning op relatief grote afstand (ca. 65 meter) van de weg ligt, wordt een akoestisch onderzoek naar de geluidseffecten van de Dijkmansweg op deze nieuwe woning niet nodig geacht.

### **5.1.3 Conclusie**

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

## **5.2 Luchtkwaliteit**

### **5.2.1 Beleid en regelgeving**

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>. De grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> ligt op 25 µg/m<sup>3</sup>.

#### Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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

#### Besluit gevoelige bestemmingen

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

#### **5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied**

Het initiatief betreft de ontwikkeling van één extra nieuwe woning, als onderdeel van het gemeentelijke beleid voor functieverandering voor agrarische bedrijven (FAB). Het plan valt daarmee binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling NIBM'. Een toetsing aan de grenswaarden kan derhalve achterwege blijven.

Bovendien zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven en/of wegen aanwezig die een (significante) negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben.

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

#### **5.2.3 Conclusie**

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

### **5.3 Geur**

#### **5.3.1 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 milieubeheer. 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 Meststoffenwet) 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 tabel 3.

|                            |                        | <b>Concentratie-gebied</b>            | <b>Niet-concentratie-gebied</b>       | <b>Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object</b> |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
| <b>Binnen bebouwde kom</b> | Diercategorieën Rgv    | Max. 3 ouE/m <sup>3</sup>             | Max. 2 ouE/m <sup>3</sup>             | Min. 50 m   |
|                            | Andere diercategorieën | Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object | Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object |   |
| <b>Buiten bebouwde kom</b> | Diercategorieën Rgv    | Max. 14 ouE/m <sup>3</sup>            | Max. 8 ouE/m <sup>3</sup>             | Min. 25 m   |
|                            | Andere diercategorieën | Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object  | Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object  |   |

Tabel 3 - 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.

### **5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied**

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning en een nieuwe burgerwoning mogelijk op het perceel Dijkmansweg 3. Deze woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom.

Tussen beide woningen aan de Dijkmansweg 3 (waarvan de voormalige bedrijfswoning deel uitmaakte van een veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd) en een veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gesitueerd aan de Huurne 3. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op ca. 300 meter ten westen van het voorliggende plangebied. Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied de geurnormen niet worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door het plan.

### **5.3.3 Conclusie**

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

## **5.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)**

### **5.4.1 Beleid en regelgeving**

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

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

### **5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Dijkmansweg 3 voor wonen mogelijk. Wonen is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het perceel is één niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Dit betreft het een rietdekkersbedrijf aan de Dijkmansweg 5.

Op deze locatie worden werkzaamheden ten behoeve van het renoveren van rieten daken en snoeien, vellen en rooien van bomen uitgevoerd. Het bedrijf valt daarmee in milieucategorie 2 van de VNG publicatie (plantsoendiensten en hoveniersbedrijven) en kent een richtafstand van 30 m. tot gevoelige bestemmingen. Gezien de het feit dat de nieuw te bouwen woning op ruim 200 meter van het betreffende bedrijf ligt, wordt aan de richtafstand voldaan en doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het gebruik van het perceel Dijkmansweg 3 voor wonen. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

### **5.4.3 Conclusie**

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

## 5.5 Externe veiligheid

### 5.5.1 Algemeen

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

#### Wettelijk kader

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

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

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

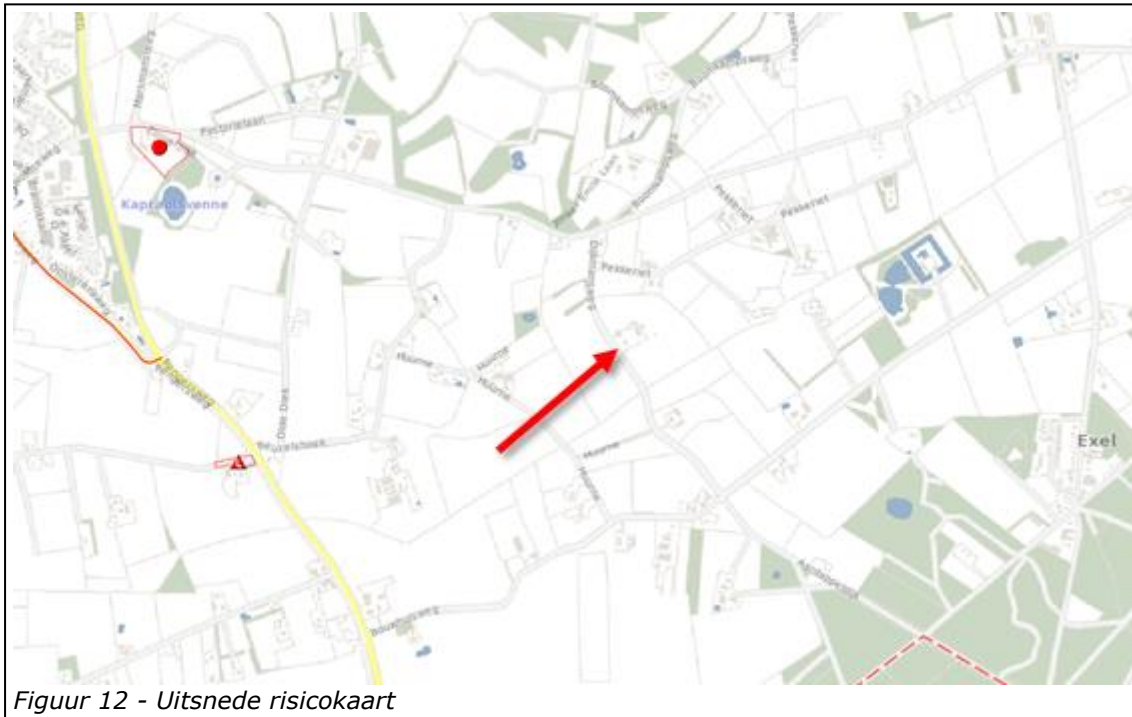
#### Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaires alsof 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.

### 5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 12 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 12 - Uitsnede risicokaart

#### Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

#### Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

#### Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied en in de omgeving daarvan geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

### **5.5.3 Conclusie**

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

## **5.6 Bodem**

### **5.6.1 Algemeen**

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

#### Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie)



en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties").

### **5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied**

Op het perceel Dijkmansweg 3 is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Gelet op de aard en omvang van dit bedrijf, is het niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de woonfunctie. Ook zijn er binnen de gemeente geen gegevens bekend dat de bodem op de betreffende locatie vervuild is. Diverse bouwwerken zijn echter voorzien van asbesthoudende dakbedekking en derhalve dient een onderzoek naar mogelijke asbestvervuiling noodzakelijk.

In het kader van de planvorming is derhalve een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport<sup>1</sup> met de bevindingen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### **Bodemonderzoek**

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 en op basis van de beschikbare informatie is daarbij de onderzoeksstrategie voor een 'onverdachte niet-lijnvormige locatie' gehanteerd.

In de bovengrond is plaatselijk licht verhoogde gehalten aan lood en PAK gemeten. Er is echter slechts sprake van een lichte overschrijding van de achtergrondwaarden en een aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan onderzochte stoffen aangetroffen.

#### **Asbestonderzoek**

Het asbestonderzoek is uitgevoerd volgende de NEN 5707 met de strategie voor 'diffuus belaste locaties met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging op schaal van de monsterneming'. Dat betekent dat naast een visuele inspectie van het maaiveld ook 3 a 4 bodemmonsters per (te slopen) schuur zijn genomen.

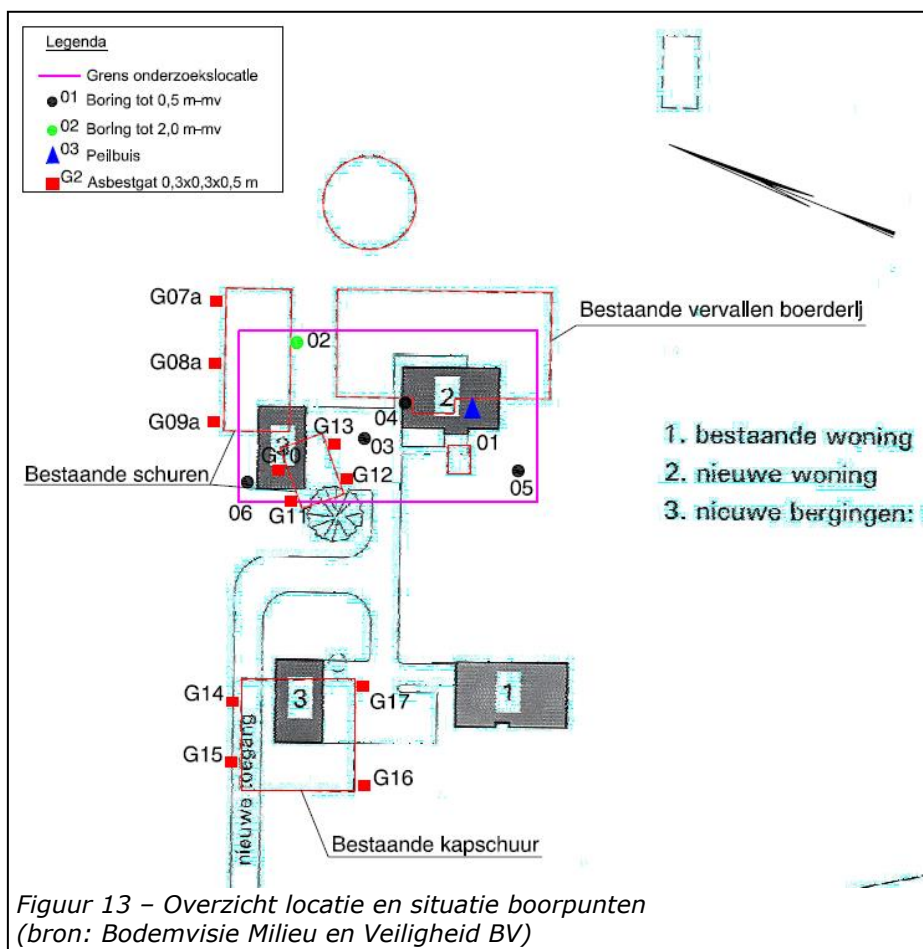
Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen tijdens de visuele inspectie. Wel zijn op verschillende schuren asbestverdachte golfplaten waargenomen en asbestverdacht dakbeschoot op de, inmiddels half ingestorte, boerderij.

In de monsters die bij de noordoostelijke schuur genomen zijn, is analytisch asbest boven de interventiewaarden aangetroffen. Ook bij de kapschuur is analytisch asbest aangetroffen, echter niet boven de interventiewaarde.

De betreffende monsters zijn nader geanalyseerd en daaruit blijkt dat er sprake is van een asbestverontreiniging van de bovengrond.

---

<sup>1</sup> Verkennend bodem- en asbestonderzoek Dijkmansweg 3 te Laren, Bodemvisie Milieu en Veiligheid BV, 26 juli 2018



### 5.6.3 Conclusie

Op de locatie is een asbestverontreiniging in de drupzone van een bouwwerk aangetroffen die als 'nieuw geval van bodemverontreiniging' wordt aangemerkt. Er dient daartoe een saneringsplan opgesteld te worden en vervolgens dient de verontreiniging verwijderd te worden.

Dit staat echter het voorliggende bestemmingsplan niet in de weg.

*Wel dient er voldaan te worden aan bovengenoemde eisen voordat voor de sloop en nieuwbouw een omgevingsvergunning afgegeven te worden.*

## 5.7 Water

### 5.7.1 Waterbeheer en watertoets

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en

de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

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

### **5.7.2 Beleidskader**

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

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

#### Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

#### Nationaal

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

#### Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

#### Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

### **5.7.3 Water in relatie tot het plangebied**

Het perceel Dijkmansweg 3 valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning en derhalve zijn er voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of waterbergingsgebied.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een functiewijziging wordt beoogd waarbij er weliswaar een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Deze nieuwe woning komt echter in de plaats van een aanzienlijke hoeveelheid voormalige agrarische bijgebouwen die zullen worden gesloopt. Derhalve neemt de oppervlakte aan verharding niet toe. Ditzelfde geldt voor het afvalwater, ook dat neemt niet toe.

Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden. Het plangebied en de directe omgeving liggen in een gebied met verschillende grondwatertrappen die variëren tussen IIIb en VI. Dit betekent dat er voldoende mogelijkheden zijn voor infiltratie.

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

| <b>Thema</b>                             | <b>Toetsvraag</b>   | <b>REL</b> | <b>IT</b> |
|--|---|------------|-----------|
| <b>Veiligheid</b>                        | 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         |
| <b>Riolering en Afvalwaterketen</b>      | 1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m <sup>3</sup> /uur?   | Nee        | 2         |
|  | 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?   | Nee        | 1         |
|  | 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolemaal van het waterschap?   | Nee        | 1         |
| <b>Wateroverlast (oppervlakte-water)</b> | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m <sup>2</sup> ?                                 | Nee        | 2         |
|  | 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m <sup>2</sup> ?                                   | 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         |

| Thema                             | Toetsvraag   | REL                      | IT               |
|-----------------------------------|--|--------------------------|------------------|
| <b>Oppervlakte-waterkwaliteit</b> | 1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?   | Nee                      | 1                |
| <b>Grondwater-overlast</b>        | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?<br>2. Is in het plangebied sprake van kwel?<br>3. Beoogt het plan dempen van perceelsslotsen of andere wateren?<br>4. Beoogt het plan aanleg van drainage?                       | Nee<br>Nee<br>Nee<br>Nee | 1<br>1<br>1<br>1 |
| <b>Grondwater-kwaliteit</b>       | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?   | Nee                      | 1                |
| <b>Inrichting en beheer</b>       | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?<br>2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?  | Nee<br>Nee               | 1<br>2           |
| <b>Volksgezondheid</b>            | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?<br>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<br>Nee               | 1<br>1           |
| <b>Natte natuur</b>               | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?<br>3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?<br>4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?   | Nee<br>Nee<br>Nee<br>Nee | 2<br>2<br>1<br>1 |
| <b>Verdroging</b>                 | 1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?  | Nee                      | 1                |
| <b>Recreatie</b>                  | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?   | Nee                      | 2                |
| <b>Cultuurhistorie</b>            | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?  | Nee                      | 1                |

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

Tabel 4 - Watertoetstabel

### 5.7.3 Conclusie

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

## 5.8 Ecologie

### 5.8.1 Algemeen

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

### 5.8.2 Gebiedsbescherming

#### Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot

negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

#### Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur, zie ook paragraaf 3.2). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

#### **5.8.3 Soortenbescherming**

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

#### **5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied**

In het kader van de beschreven ontwikkelingen, is een quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd in het voorjaar van 2018 door Ecotierra. Het rapport<sup>2</sup> met de onderzoeksresultaten is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van ca. 8,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de herbestemming van een gedeelte van een agrarisch perceel tot woonperceel, geen

---

<sup>2</sup> Dijkmansweg 3 te laren - Quickscan flora en fauna, Ecotierra - ecologisch adviesbureau, 9 juli 2018



uitbreiding van de bebouwing) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het GNN of GO; er is daarom geen 'Nee-tenzij' toets benodigd.

Er worden slechts enkele bestaande bomen gekapt waarmee het onderdeel 'houtopstanden' uit de Wet natuurbescherming niet van toepassing is.

*Voor de volledigheid wordt echter wel melding gemaakt van het feit dat het vellen van bomen mogelijk vergunningplichtig is onder de APV van de gemeente Lochem.*

#### Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt de functiewijziging van het agrarisch perceel Dijkmansweg 3 tot woonperceel mogelijk waarbij een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt.

Uit de resultaten van de quickscan blijkt dat in de te slopen opstallen en te vellen bomen, geen beschermde soorten zijn waargenomen. (waaronder beschermde planten, jaarrond beschermde nesten van vogels of beschermde verblijfplaatsen/exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten). Er zijn slechts algemeen voorkomende vogels in de opstallen en groenstructuren waargenomen. Algemeen voorkomende amfibieën, zoogdieren en overige soorten kunnen worden verwacht. In geval van ruimtelijke ingrepen is een algemene vrijstelling voor deze soorten van toepassing.

*Dat neemt niet weg dat, tijdens de uitvoering van zowel de voorgestelde werkzaamheden als eventuele toekomstige werkzaamheden, de Algemene Zorgplicht van toepassing is.*

Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

#### **5.8.5 Conclusie**

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

### **5.9 Archeologie**

#### **5.9.1 Beleid en regelgeving**

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

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

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

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2019 zijn.

#### Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

#### **5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied**

Voor het plangebied is categorie 5 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

##### Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek)

##### Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden, de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 250 m<sup>2</sup> én dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek benodigd is.

Bij het oprichten van de woning en bijgebouwen op de locatie van de voormalige bijgebouwen en de inrichting van het erf, inclusief het aanleggen van de nieuwe erfontsluiting, zullen geen bodemingrepen plaatsvinden die binnen de bescherming van de hoge archeologische verwachting vallen. Daarom is er ten behoeve van het bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek nodig.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' waarborgt dat bij toekomstige bodemingrepen van meer dan 250 m<sup>2</sup> respectievelijk én die dieper gaan dan 30 cm., alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

### **5.9.2 Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## **5.10 Cultuurhistorie**

### **5.10.1 Algemeen**

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

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

### **5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied**

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven. De cultuurhistorische waarden die verbonden zijn aan het open broekgebied, zullen door het plan niet worden aangetast. Dit omdat er uitsluitend sprake is van een gebruikswijziging, waarbij de bestaande bebouwing wordt hergebruikt en niet wordt uitgebreid.

### **5.10.3 Conclusie**

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

## **6 JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Inleiding**

#### **6.1.1 Algemeen**

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

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

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

#### **6.1.2 Digitaliseringsvereisten**

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

## **6.2 Opbouw regels en verbeelding**

### **6.2.1 Regels**

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

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

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

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

### **6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de 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 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

### **Artikel 3 Agrarisch**

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak behoorden, maar die niet in gebruik zullen worden genomen voor de

woonfunctie. Deze gronden zullen de bestemming agrarisch behouden.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming (niet meer) toegestaan. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de aanduiding 'overige zone - landschapstype essenlandschap' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduiding komt terug in het vergunningstelsel.

#### **Artikel 4 Wonen-FAB**

Het deel van het perceel Dijkmansweg 3 dat gebruikt zal gaan worden voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen - FAB' gekregen. Dit betreft dus de gronden waarop de voormalige bedrijfswoning is gesitueerd en de direct daaromheen gelegen gronden die tot het erf/tuin gaan behoren. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoningen en de nieuw te bouwen woning.

Voor de bestaande woning is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen. Ter plaatse is maximaal één woning toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

De locatie van de nieuw te bouwen woning is binnen deze bestemming voorzien van de aanduiding 'vrijstaand'. Ter plaatse van deze aanduiding is één woning toegestaan, waarvan de inhoud niet groter mag zijn dan 600 m<sup>3</sup>. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter.

Bij beide woningen mogen bijgebouwen worden opgericht. Bijgebouwen dienen op minimaal 5 meter afstand van de woning te worden opgericht. De afstand tot de woning mag echter niet meer bedragen dan 25 meter. Dit om ongewenste verspreiding van gebouwen over grote percelen tegen te gaan. De oppervlakte aan bijgebouwen mag de woningen niet meer dan 75 m<sup>2</sup>. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruiken van de nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning te worden aangelegd. Het doen van een gereedmelding is een verplichting die gekoppeld is aan een omgevingsvergunning voor het bouwen.



### **Artikel 5 Waarde - Archeologie 5**

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m<sup>2</sup>.

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 250 m<sup>2</sup>.

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

### **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 aanduidingsregels**

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduiding 'overige zone – landschapstype essenlandschap'. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moet deze aanduiding in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduiding is ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en is van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden als onderdeel van de bestemming 'Agrarisch'.

### **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.

### **Artikel 11 Overige regels**

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in artikel 12 verwezen naar CROW-publicatie 317.

### **Artikel 12 Overgangsrecht**

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

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

### **Artikel 13 Slotregel**

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

## **7 UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

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

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' van het perceel Dijkmansweg 3 te Laren mogelijk, waarbij een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Ook zullen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden en zal een nieuwe woning achterop het perceel gebouwd worden. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

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

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

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro**

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

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

#### **7.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de

Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dijkmansweg 3 Laren' van 15 november 2018 tot en met 26 december 2018 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

## BIJLAGEN

## **Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek**



## **Bijlage 2 Dijkmansweg 3 te laren - Quicksan flora en fauna**