

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

Klein Dochterense Schooldijk 4 Lochem

ID nr. :	NL.IMRO.0262.buKleinDochScho4Lo-BP51
Status :	Onherroepelijk
Datum :	December 2019
Versie :	1
Auteurs :	BJZ.nu B.V.

Toelichting

Bij besluit van 28 januari 2019 heeft de gemeenteraad van Lochem het bestemmingsplan 'Klein Dochterense Schooldijk 4 Lochem' vastgesteld. Tegen dit besluit is door één appellant beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Bij besluit van 23 september 2019, heeft de gemeenteraad van Lochem het besluit van 28 januari 2019 gewijzigd.

Op 24 december 2019 heeft de Afdeling uitspraak gedaan over het ingestelde beroep (zaaknr. 201902175/1/R1 en ECLI:NL:RVS:2019:4406). Het beroep is niet-ontvankelijk en gegrond verklaard. De uitspraak is opgenomen als bijlage 9 bij de plantoelichting.

Vanwege het gegrond verklaarde beroep heeft de Afdeling het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad vernietigd voor wat betreft de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – helofytenveld'. Binnen deze aanduiding is het mogelijk om een helofytenveld aan te leggen.

Alle overige onderdelen van het bestemmingsplan 'Klein Dochterense Schooldijk 4 Lochem' zijn in stand gebleven en onherroepelijk in werking getreden. Beroep daartegen bij de Afdeling is niet meer mogelijk.

De Afdeling heeft de gemeenteraad van Lochem opgedragen om binnen vier weken na verzending van de uitspraak ervoor zorg te dragen dat de vernietigde onderdelen worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met de voorliggende onherroepelijke versie van het bestemmingsplan is uitvoering gegeven aan de opdracht van de Afdeling. Dit betekent dat in deze versie van het bestemmingsplan de vernietigde onderdelen verwerkt zijn. Dit houdt in dat de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – helofytenveld' van de verbeelding is verwijderd. De bepaling in artikel 3.1 onder d en gedeeltelijk de bepaling onder 3.3.2 onder d van de regels zijn doorgehaald en maken geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan. Tevens is bijlage 3 bij de regels (het inrichtingsplan) gewijzigd in die zin dat het helofytenveld is doorgehaald.

In de toelichting van het plan zijn geen aanpassingen gedaan. De plantoelichting maakt namelijk juridisch gezien geen deel uit van het plan en komt daaraan geen bindende betekenis toe.

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	18
4.2	BODEM	19
4.3	LUCHTKWALITEIT	20
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	21
4.5	MILIEUZONERING	22
4.6	GEUR	26
4.7	ECOLOGIE	26
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	28
4.9	WATERPARAGRAAF	30
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	33
5.1	INLEIDING	33
5.2	OPZET VAN DE REGELS	33
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	34
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, ZIENSWIJZEN & ONDERGESCHIKTE WIJZIGINGEN	37
7.1	VOOROVERLEG	37
7.2	ZIENSWIJZEN	37
7.3	ONDERGESCHIKTE WIJZIGINGEN	38
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		39
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	40
BIJLAGE 2	VERKENNEND EN NADER BODEMONDERZOEK	41
BIJLAGE 3	CAROLA BEREKENINGEN	42
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK	43
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	44
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	45
BIJLAGE 7	REACTIE GEMEENTE LOCHEM ARCHEOLOGIE	46
BIJLAGE 8	ZIENSWIJZENNOTITIE	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

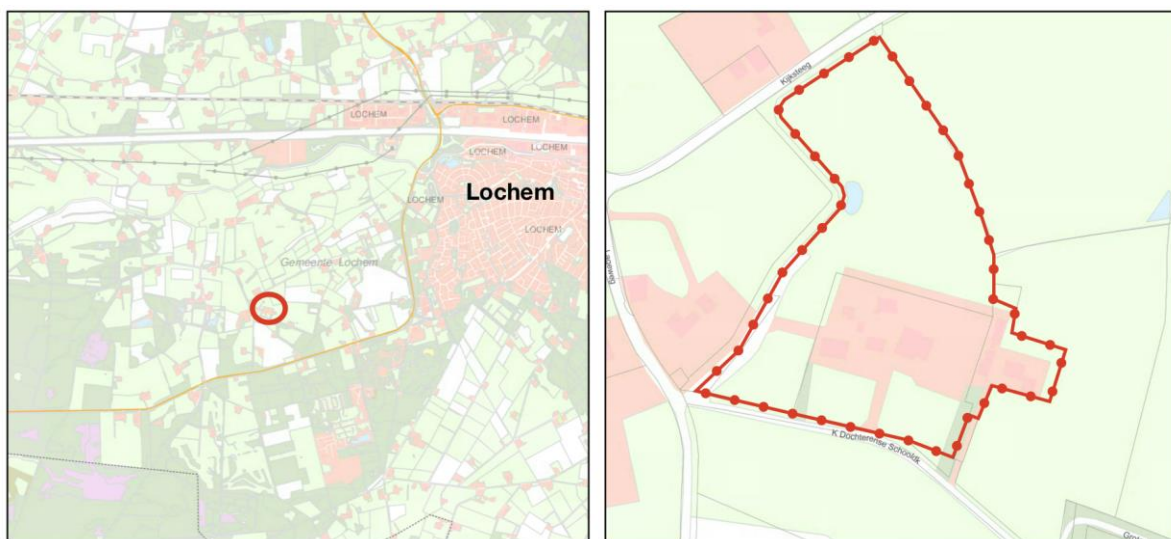
Initiatiefnemer is eigenaar van het voormalig agrarisch erf en aangrenzende gronden aan de Klein Dochterense Schooldijk 4 in het buitengebied van Lochem. De bestaande bebouwing bestaat uit een woonboerderij en diverse bijgebouwen. Op de locatie is in de afgelopen jaren een B&B concept gerealiseerd. Er zijn drie accommodaties voor recreatief nachtverblijf aanwezig, waarvan één in de woonboerderij, één in een bestaand bijgebouw en een derde in een daarvoor opgericht gebouw in de nabijheid van de woonboerderij. Opgemerkt wordt dat de accommodatie in het daarvoor opgerichte gebouw nabij de woonboerderij en die in het bestaande bijgebouw niet in overeenstemming zijn met de geldende bestemmingsplannen.

Het voornemen bestaat om 5 recreatie-eenheden te realiseren en de bestaande 3 accommodaties voor recreatief nachtverblijf om te zetten naar recreatie-eenheden. Hierbij worden de recreatie-eenheden die op dit moment niet in overeenstemming zijn met de geldende bestemmingsplannen planologisch ingepast. De recreatie-eenheden worden gerealiseerd in een onzelfstandig gebouw of onzelfstandig deel van een gebouw. Onder onzelfstandig gebouw of deel van een gebouw wordt verstaan; een ruimte (deel van een gebouw) die een eigen toegang heeft, maar waarbij de wezenlijke voorzieningen, zoals keuken of toilet/badkamer (of beiden) niet aanwezig zijn of buiten deze ruimte met elkaar worden gedeeld. Een recreatie-eenheid betreft een onzelfstandige recreatieverblijf voor maximaal 2 personen. Eén en ander kan mogelijk worden gemaakt op basis van het Beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem'.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om het voornemen mogelijk te maken. Hierbij zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich tussen de Klein Dochterense Schooldijk en de Kijksteeg, in het buitengebied van de gemeente Lochem. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Lochem en de directe omgeving weergegeven. Met de rode contour is het plangebied indicatief aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding. Opgemerkt wordt dat het naastgelegen woonperceel, Klein Dochterense Schooldijk 2, tevens onderdeel uitmaakt van het plangebied. Op dit perceel vinden geen fysieke ontwikkelingen plaats, maar gaat het slechts om een planologische aanpassing. De relatie die in het geldende bestemmingsplan tussen beide percelen is opgenomen wordt verwijderd, aangezien de percelen niet bij elkaar horen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 1.3.

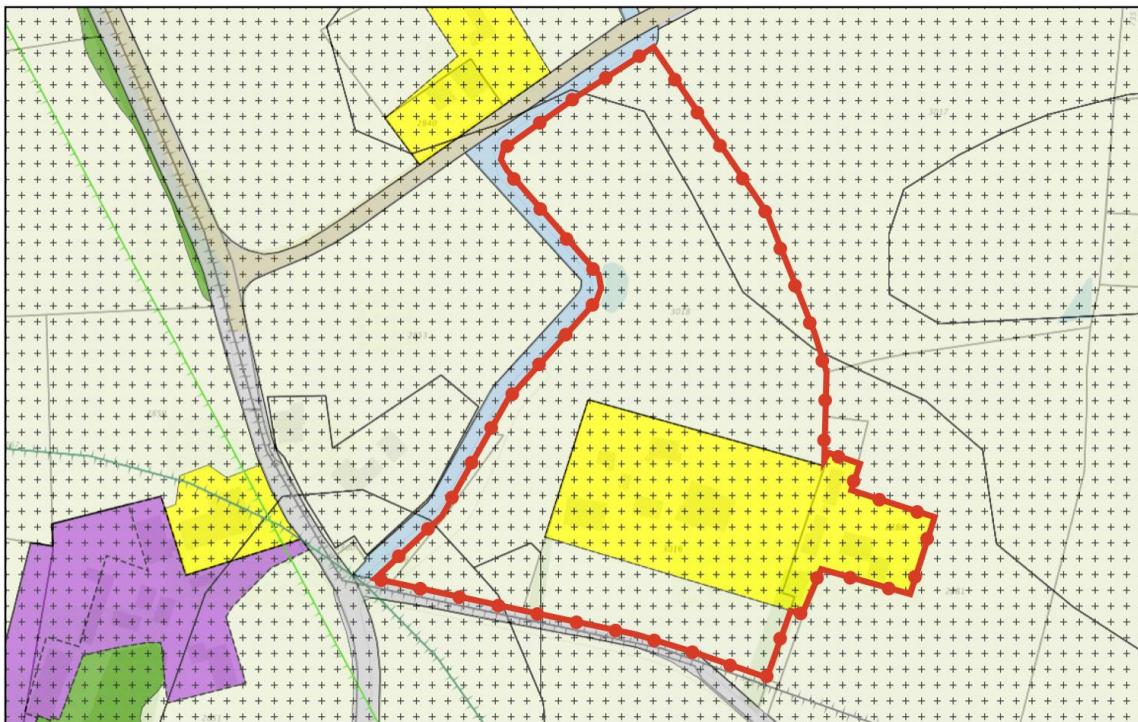


Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Provincie Gelderland)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Lochem Buitengebied', 'Buitengebied Lochem 2010 correctieve herziening' en 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening'. In figuur 1.2 is een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Bestemmingsplannen 'Lochem Buitengebied'

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan is vooral het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied' van belang. Het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied' is vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem op 7 december 2010.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis en/of met inwoning/mantelzorg. Eén en ander met bijbehorende tuinen en erven. Een bed & breakfast is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

Een woning en/of een bijgebouw mogen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf in een bed&breakfast, mits:

- alleen de woning of een bijgebouw voor de b&b worden gebruikt;
- er niet meer dan 3 kamers worden ingezet voor het recreatief nachtverblijf in de b&b;
- de b&b-kamers niet worden gebruikt door meer dan 2 personen;
- de b&b niet wordt gebruikt voor permanente bewoning of tijdelijke huisvesting;
- de bestaande bebouwing niet wordt uitgebreid ten behoeve van de b&b;
- de b&b niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.

Binnen het bestemmingsvlak zijn maximaal 2 woningen toegestaan.

‘Agrarisch’

De voor ‘Agrarisch aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met bijhorende agrarische bedrijfsgronden en een agrarisch bouwvlak en de instandhouding en ontwikkeling van het kleinschalig kampenlandschap.

1.3.3 Strijdigheid

Op het perceel zijn in de huidige situatie 3 gebouwen of delen van een gebouw in gebruik voor recreatieve doeleinden, waarvan twee in strijd met het huidige bestemmingsplan. Het voornemen is om dit aantal uit te breiden met 5 nieuwe recreatie-eenheden. Hierbij wordt tevens de juridisch-planologische situatie van de 3 bestaande recreatie-eenheden in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Deze ontwikkeling is vanwege het ontbreken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

In voorliggend bestemmingsplan wordt naastgelegen woonperceel (Klein Dochterense Schooldijk 2) meegenomen. Hier vinden, zoals vermeld, geen fysieke ontwikkelingen plaats. Op dit moment zijn de percelen Klein Dochterense Schooldijk 2 en 4 voorzien van één bestemmingsvlak met een woonbestemming waar maximaal twee woningen zijn toegestaan. Omdat voorliggend bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de woonbestemming naar een recreatieve bestemming ter plaatse van perceel Klein Dochterense Schooldijk 4 dient de bouwbaarheid ter plaatse van de Klein Dochterense Schooldijk 2 te worden aangepast conform de feitelijke situatie (maximaal 1 woning toegestaan). Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en gewenste situatie. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 behandeld. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieuaspecten en planologische verantwoording, ook wel de randvoorwaarden genoemd. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de ‘Juridische aspecten’ van het plan. Hierbij wordt een toelichting gegeven op de verbeelding (plankaart) en regels. Vervolgens is hoofdstuk 6 gewijd aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de inspraak en het vooroverleg.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Klein Dochterense Schooldijk 4 en ligt op circa 1,5 kilometer ten westen van de kern Lochem. De ruimtelijk-functionele structuur in de nabije omgeving bestaat voornamelijk uit verspreid liggende (vrijstaande) woonerven en daarnaast enkele (niet) agrarische bedrijven. Voor het overige bestaat het grondgebruik voornamelijk uit agrarische cultuurgronden en bospercelen/-gebieden. In figuur 2.1 is de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving op een luchtfoto weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto ligging en huidige situatie plangebied (Bron: provincie Gelderland)

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Klein Dochterense Schooldijk. Aan de noord- en westzijde wordt de begrenzing bepaald door een watergang. De oostzijde wordt de Klein Dochterense Schooldijk 4 begrensd door het woonperceel Klein Dochterense Schooldijk 2 (onderdeel uitmakend van het plangebied) en agrarische gronden.

De bebouwing op het perceel Klein Dochterense Schooldijk 4 bestaat grotendeels uit voormalige agrarische bebouwing. Deze voormalige bedrijfsbebouwing heeft geen agrarische vervolfunctie gekregen. Momenteel staan er een woonboerderij en een aantal bijgebouwen. De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 516 m².

Op de locatie is in de afgelopen jaren een B&B concept gerealiseerd. Er zijn reeds drie accommodaties voor recreatief nachtverblijf aanwezig, waarvan één in de woonboerderij, een tweede in een daarvoor opgericht gebouw in de nabijheid van de woonboerderij en een derde in een bestaand bijgebouw. De opgerichte accommodatie in de nabijheid van de woning en die in het bestaande bijgebouw zijn niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen.

In figuur 2.2 is de huidige invulling van het perceel weergegeven.



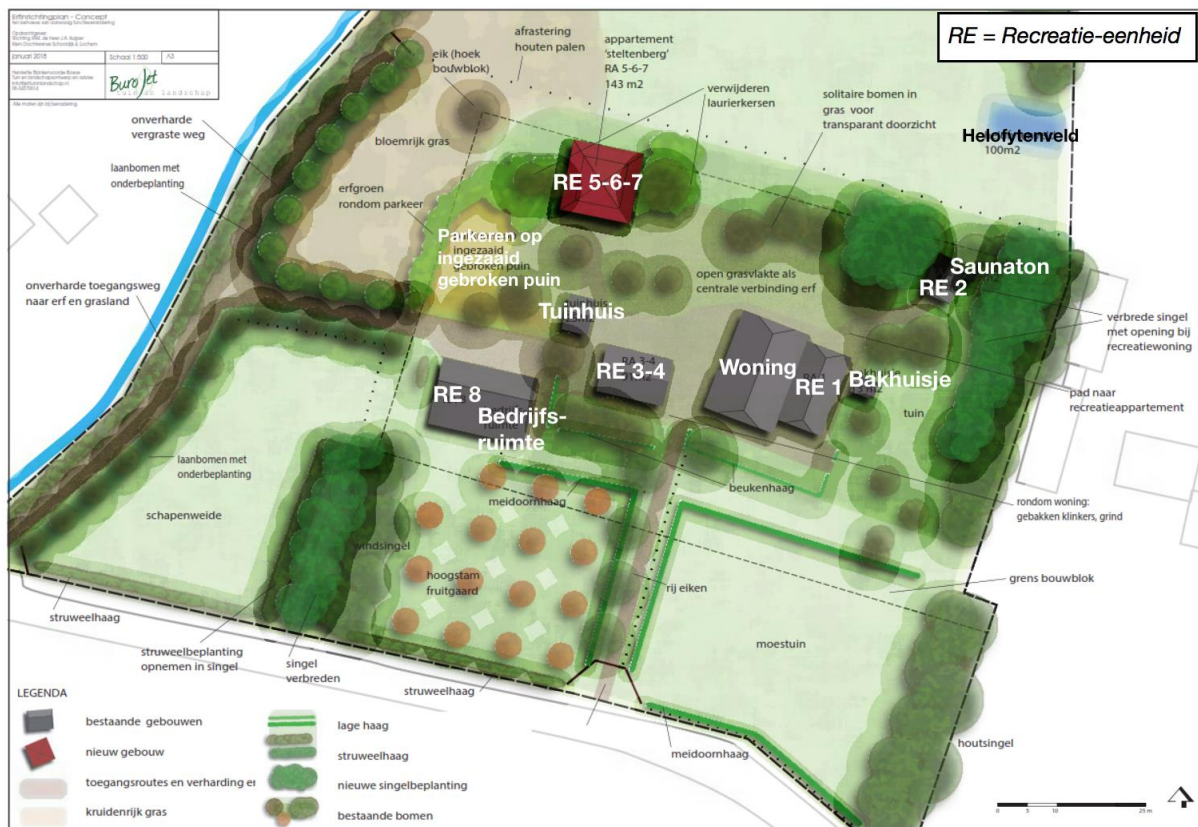
Figuur 2.2 Huidige functies en bebouwing in het plangebied (Bron: Buro Jet tuin in landschap)

2.2 Gewenste situatie

Het buitengebied is van oudsher van belang geweest voor de agrarische sector. De sector is echter de afgelopen jaren onder druk komen te staan. Er vindt schaalvergroting plaats, het aantal agrarische bedrijven neemt steeds verder af en ondernemers zijn op zoek naar mogelijkheden om hun agrarische bedrijfsvoering te verbreden. Daarnaast komen er, door het verdwijnen van agrarische bedrijven, agrarische complexen vrij. Om de vitaliteit en sociaaleconomische kwaliteit van het buitengebied te behouden, is het gewenst om onder voorwaarden ruimte te bieden aan passende vervolgfuncties op vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfslocaties. Zo ook op het perceel aan de Klein Dochterense Schooldijk 4. Het agrarisch gebruik is beëindigd. Met het in de afgelopen jaren opgerichte B&B concept is een passende vervolgfunctie gevonden.

Uiteindelijk is het doel om de accommodaties voor recreatief nachtverblijf om te zetten in recreatie-eenheden en daarnaast 5 nieuwe recreatie-eenheden te realiseren. De recreatie-eenheden worden gerealiseerd in een onzelfstandig gebouw of onzelfstandig deel van een gebouw. Onder onzelfstandig gebouw of deel van een gebouw wordt verstaan; een ruimte (deel van een gebouw) die een eigen toegang heeft, maar waarbij de wezenlijke voorzieningen, zoals keuken of toilet/badkamer (of beiden) niet aanwezig zijn of buiten deze ruimte met elkaar worden gedeeld. Elke recreatie-eenheid biedt ruimte voor maximaal 2 bedden.

Omdat de varkensschuur en de paardenstal zich niet leent voor functiewijziging wordt deze bebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats zullen 3 nieuwe recreatie-eenheden gerealiseerd worden in een op te richten bijgebouw. In het kader van voorliggende ontwikkeling is een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door 'Buro Jet tuin in landschap'. Het complete Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. In figuur 2.3 is het bijhorend inrichtingsplan weergegeven (gewenste situatie), deze wordt aansluitend toegelicht.



Figuur 2.3 Gewenste situatie plangebied (Bron: Buro Jet tuin in landschap)

De ontwikkeling vindt plaats met toepassing van het Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebauwing Lochem. Dit beleidskader wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3. Een belangrijke voorwaarde is dat maximaal het bestaande legale bebouwingsoppervlakte wordt hergebruikt. Hergebruik van vrijkomende gebouwen is toegestaan tot maximaal 750 m² per locatie. De niet her te gebruiken bebouwing dient te worden gesloopt.

Het bestaande legale bebouwingsoppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 516 m² (excl. woning). Een deel van de bebouwing is niet geschikt om her te gebruiken (varkensschuur en paardenstal). Deze bebouwing zal worden gesloopt en deels worden ingezet voor vervangende nieuwbouw. Hierna wordt één en ander uiteengezet.

De sloop van de gebouwen 4 en 5 (figuur 2.2) omvat 181 m². De oppervlakte van de 3 nieuw te realiseren recreatie-eenheden (RE 5-6-7 figuur 2.3) is gezamenlijk 143 m². Het verschil in oppervlakte ten opzichte van de bestaande situatie is $(181 - 143 = 38)$ 38 m². Deze oppervlakte wordt aangewend ten behoeve van het legaliseren van recreatie-eenheden RE 2 (figuur 2.3), dat een oppervlakte heeft van 32 m², en de naastgelegen saunaton met een oppervlakte van 6 m². Op deze wijze wordt voldaan aan het maximale bebouwingsoppervlak.

Aan de westkant van het erf biedt het nieuw aan te leggen half verhard parkeerterrein de benodigde parkeergelegenheid voor de 8 recreatie-eenheden, overige parkeerplaatsen zullen binnen het bestemmingsvlak 'Recreatie – Verblijfsrecreatie – FAB' worden gerealiseerd. In het kader van duurzaam waterbeheer is het plan om de afvalstromen van rioolwater en toiletten van de recreatie-eenheden via een helofytenveld af te voeren. De oppervlakte van dit veld bedraagt circa 100 m². De locatie van het veld op de kaart (figuur 2.3) is indicatief, de daadwerkelijke locatie zal in ieder geval in deze hoek van het terrein gelegen zijn.

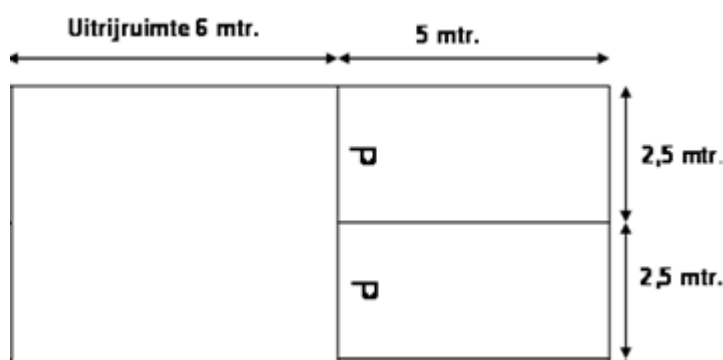
In januari 2016 zijn er al meerdere landschapselementen aangeplant. Daarnaast zal zoveel mogelijk van de bestaande beplanting op het erf in stand gehouden worden. Aanplant en behoud van de landschapsmaatregelen is vastgelegd in de regels middels een voorwaardelijke verplichting.

2.2.3 Parkeren & verkeer

2.2.3.1 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Lochem heeft voor het buitengebied geen parkeernorm vastgesteld.

Inzake de recreatie-eenheden wordt gekeken naar de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. De voorgenomen ontwikkeling maakt een functie mogelijk wat het meest vergelijkbaar is met een hotel. Wanneer gekeken wordt naar een 1, 2, 3 of 4 sterren hotel is één parkeerplaats (ruim) voldoende per kamer. In de recreatie-eenheden is slechts ruimte voor maximaal twee personen. Minimaal één parkeerplaats per recreatie-eenheid wordt hiermee voldoende geacht. In de beoogde situatie zijn 8 recreatie-eenheden aanwezig, waardoor de parkeerbehoefte 8 parkeerplaatsen zal bedragen. Het parkeren van de recreatie-eenheden vindt plaats op de centrale parkeervoorziening, zoals waarneembaar in figuur 2.3. Dit parkeerterrein wordt aangelegd met inachtneming van de maatvoering zoals opgenomen in figuur 2.4.



Figuur 2.4 Maatvoering parkeerterrein

Voor het woonhuis is op dit moment voldoende ruimte op het erf aanwezig om te voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen. Tevens is er op dit moment één tuinman, één timmerman en één kok part-time in dienst. Bij hogere bezetting van de recreatie-eenheden zullen hier flexkrachten bij komen. Voor de werknemers en ook voor potentiële klanten is ruimte om te parkeren binnen het bouwblok (bestemmingsvlak van recreatiebestemming), hiervoor zullen minimaal 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Vorenstaande resulteert in de volgende parkeerverdeling:

- 1 parkeerplaats per recreatie-eenheid (totaal = 8 parkeerplaatsen);
- 2 parkeerplaatsen ten behoeve van de (bedrijfs)woning;
- 5 parkeerplaatsen voor overig gebruik (werknemers en potentiële klanten).

2.2.3.2 Verkeer

De verkeersintensiteiten zullen, gelet op de aard en het aantal recreatie-eenheden, beperkt zijn. Tevens is sprake van een overzichtelijke in- en uitrit op de openbare weg. De omliggende wegen, Kijksteeg, Lageweg en Kleine Dochterense Schooldijk, zijn uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer. Er is dan ook, gezien het beperkte aantal erven die gebruik maken van deze wegen, sprake van een zeer lage verkeersintensiteit.

Uitgegaan wordt van twee verkeersbewegingen per dag per recreatie-eenheid. Het gaat hierbij om aankomst en vertrek van bezoekers van de recreatie-eenheden. Dit komt neer op 16 extra verkeersbewegingen per dag als gevolg van de 8 recreatie-eenheden. Er is geen sprake van bezoekers bij de bezoekers van de recreatie-eenheden. Het aantal verkeersbewegingen bij de (bedrijfs)woning blijven ongewijzigd. Wat betreft de kok, timmerman en tuinman wordt uitgegaan van in totaal 6 verkeersbewegingen per dag. Tevens is er sprake van aanlevering van diverse producten (bijv. etenswaren). Dit is beperkt tot hoogstens één keer per week. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige toename van

verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. De extra verkeersbewegingen zijn eenvoudig en veilig op te vangen op de bestaande wegen.

2.2.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) vermindert met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro).

Op basis jurisprudentie kan worden gesteld dat:

- Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouw mogelijkheden in de hoofdregel niet te kwalificeren zijn als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen.
- Indien sprake is van "zodanige functiewijzigingen" kunnen planologische gebruikswijzigingen wel worden gekwalificeerd als een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.
- Wanneer kan sprake zijn van een "zodanige functiewijziging"? Bepalend daarvoor is of een functiewijziging van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders.

In geval van de Klein Dochterense Schoolijk 4 is sprake van een functiewijziging van een woonbestemming naar een recreatiebestemming op basis van het gemeentelijke FAB-beleid. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij de functie bij uitstek geschikt is in het buitengebied. Tevens is er geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat, in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het nader toetsen van het initiatief aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld. Tussen 2014 en 2017 hebben er verschillende actualisaties plaatsgevonden waarbij het laatste actualisatieplan op 28 juni 2017 door de Provinciale Staten van Gelderland is vastgesteld.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking,
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

3.2.1.2 Visie Stedendriehoek

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

Centrale opgave is een nog verdere versterking van het vestigingsklimaat in de regio. Daaraan liggen vier deelopgaven ten grondslag:

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

3.2.1.3 Ruimtelijke kwaliteit in Stedendriehoek

De regio Stedendriehoek heeft unieke landschappen van Veluwe, Salland, Graafschap en IJsselvallei en alle comfort van stad, dorp en platteland. Het kwaliteitsdenken concentreert zich op het begrip 'vestigingsklimaat' dat gekoesterd, versterkt en ontwikkeld moet worden. De volgende kwaliteitsambities zijn van belang voor de regio Stedendriehoek:

- versterking van de diversiteit van verschillende landschapstypen;
- betere verbinding van natuur, cultuur en economie en betere verbinding tussen stad, dorp en platteland;
- betere benutting van de economische potentie van landschap (als productieruimte en genotsruimte);
- bij ontwikkeling van stedelijke functies als wonen, werken en voorzieningen een vergrote aandacht voor afstemming, complementariteit en verduurzaming;
- streven naar een energie neutrale regio (in 2030) in balans met kansen voor natuur, landschap en recreatie;
- verbetering van de bereikbaarheid door maximale benutting van mobiliteitskansen.

3.2.1.4 Wonen en werken in het 'buitengebied'

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De gevolgen van de economische recessie en de vastgoedcrisis zijn ook op het platteland sterk voelbaar. In veel regio's willen gemeenten het wonen, de detailhandel en het werken zo veel mogelijk concentreren in de kernen. Bij deze opgave zouden partijen samen moeten inspelen op nieuwe kansen voor de plattelandseconomie en samen moeten anticiperen op bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing, en op de discrepantie tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Het voldoen aan een andere behoefte voor wonen en werken vraagt een slagvaardige overheid en om actief burgerschap en zelforganiserend vermogen van groepen en organisaties.

Provinciale ambitie en rol

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen. Dat betekent:

- initiatieven koesteren als kans;
- niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes;
- ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie;
- daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid. Specifiek in de Groene Ontwikkelingszone geldt de bijdrage die aan de gewenste natuurontwikkeling geleverd wordt.

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Ook bij nieuwe landgoederen en functieverandering. Hiermee krijgen functies een plek die in principe ook in bestaande steden en dorpen gelokaliseerd kunnen worden. In deze gevallen zal de behoefte (Gelderse ladder) aangetoond moeten worden. Bijvoorbeeld de behoefte aan 'landelijk wonen'. Dit betekent dat onderbouwd wordt waarom de woningen niet in de bestaande steden en dorpen gebouwd worden.

De Gelderse regio's kregen met het Streekplan 2005 de mogelijkheid voor een regionale invulling van het beleidskader voor functieverandering van agrarische gebouwen. Deze invulling werd door het college van Gedeputeerde Staten geaccordeerd. De provincie kiest voor een andere rol. Zij vraagt geen apart beleidskader om door de provincie vast te stellen, maar juicht toe dat hierover beleid en afspraken in regionaal verband zijn gemaakt of verder worden gemaakt. De provincie draagt graag bij aan de evaluatie van dit beleid.

Aanpak

Het voortouw ligt bij gemeenten. Gemeenten hebben hun beleid op regionaal niveau afgestemd.

3.2.1.5 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

3.2.1.6 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Gelderland'

Voorliggend plan gaat uit van kwaliteitsverbetering van de locatie Klein Dochterense Schooldijk 4 door functieverandering van een reeds beëindigd agrarisch bedrijf naar een recreatiefunctie, waarbij het erf landschappelijk wordt ingepast. Wat betreft het aspect duurzaam ruimtegebruik wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2.

3.2.2 Gelderse Omgevingsverordening

3.2.2.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

3.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied, een Waardevol Landschap of een grondwaterbeschermingsgebied. In voorliggend geval zijn dan ook geen noemenswaardige artikelen van toepassing.

3.2.3 Toetsing aan het provinciaal beleid

De Ladder voor duurzame verstedelijking is reeds behandeld in paragraaf 3.1. Voorliggend plan gaat uit van kwaliteitsverbetering van de locatie Klein Dochterense Schooldijk 4 door functieverandering van een reeds beëindigd agrarisch bedrijf naar een recreatiefunctie. Het plan gaat gepaard met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

3.3.1.1 Algemeen

Net als in andere delen van Nederland zet ook in de gemeente Lochem de ontwikkeling naar minder maar grotere landbouwbedrijven door. Naast de economische gevolgen voor de agrarische sector heeft deze tendens ook sociale en landschappelijke gevolgen. Door stoppende agrariërs komen erven en agrarische gebouwen vrij.

Het beleidskader functieverandering 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 functieveranderingsbeleid zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

- 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.
- 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.

3.3.1.2 Mogelijkheden voor functieverandering naar werken

Hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor werken gelden de volgende voorwaarden:

1. De algemene voorwaarden in hoofdstuk 2 van het beleidskader.
2. Bij werken geldt géén ondergrens voor de hoeveelheid vrijkomende bebouwing.
3. Hergebruik van vrijkomende gebouwen voor werken is toegestaan tot 750 m² per locatie. De niet her te gebruiken bebouwing dient te worden gesloopt.
4. Vervangende nieuwbouw is mogelijk mits;
 - a. nieuwbouw noodzakelijk is om bedrijfstechnische en bedrijfseconomische redenen, of;
 - b. nieuwbouw beter is voor de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van bestaande verpauperde bebouwing.
5. Voor wat betreft de toegestane activiteiten is het uitgangspunt dat de bedrijvigheid moet vallen binnen categorie 1 en 2 van de SBI-codes zoals opgenomen in de VNG-lijst bedrijven en milieuzonering. Een lijst met toegestane activiteiten is opgenomen in de bijlage 1. Deze lijst is gebaseerd op de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010”. Het is echter geen limitatieve lijst. Activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met één van de activiteiten op de lijst, kunnen worden beoordeeld alsof deze op de lijst staat.
6. In het Gelders Natuurnetwerk (GN) en de Groene Ontwikkelinegzone (GO) staat functieverandering naar gebiedsgebonden werkfuncties voorop (bijvoorbeeld natuurbeheer en extensieve recreatie).

Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden

Ook in de toekomst mag nooit meer dan de in het bestemmingsplan vastgestelde oppervlakte voor de werkfunctie worden gebruikt. Wanneer bedrijven willen groeien naar een grotere oppervlakte dan zullen ze moeten uitwijken naar een locatie waar wel een grotere oppervlakte beschikbaar is, bijvoorbeeld op een bedrijventerrein.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de voorwaarden voor functieverandering naar werken

Hierna wordt de ontwikkeling puntsgewijs aan de gestelde criteria getoetst:

1. Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden uit hoofdstuk 2 van de beleidsnota. Specifiek wordt opgemerkt dat maximaal het legale bebouwingsoppervlak wordt gebruikt/hergebruikt en is vastgelegd in de regels van dit plan. De regeling mag worden toegepast op de woonbestemming. Alle legale bebouwing wordt hergebruikt dan wel gesloopt in het kader van nieuwbouw.
2. Er geldt geen ondergrens.
3. Maximaal het legale bebouwingsoppervlak van 516 m² wordt gebruikt/herbouwd. Er is geen sprake van bebouwingsoppervlak boven de 750 m².
4. De niet bruikbare bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.
5. In bijlage 1 van de beleidsnota is de Indicatieve bedrijvenlijst voor functieverandering naar werken opgenomen. In onderdeel Recreatie zijn de volgende vormen van Verblijfsrecreatie toegestaan: kampeerboerderij, appartementen, bed & breakfast en pension. In voorliggend geval worden onzelfstandige recreatie-eenheden toegestaan.
6. Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelinegzone (GO).

Van toekomstige uitbreidingsmogelijkheden is geen sprake. Dit is geborgd in de regels van dit plan.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling goed past in het Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en waterhuishouding.

4.1 Geluid (Wet geluidhinder)

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 8 recreatie-eenheden aan de Klein Dochterense Schooldijk 4. Recreatie-eenheden worden formeel gezien niet aangemerkt als geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Echter, in specifieke situaties, kan er sprake zijn van uitzonderingen. Voorbeeld hiervan is de uitspraak ABRvS d.d. 29 februari 2012, nr. 201002029/1/T1/R2 dienen over recreatiewoningen:

"Niet in geschil is dat de in het plan voorziene 350 recreatiewoningen weliswaar geen bescherming genieten ingevolge de Wet geluidhinder, maar dat dit niet betekent dat de recreatiewoningen in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. Gezien het feit dat de toegekende bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" onder andere nachtverblijf toestaat, is naar het oordeel van de Afdeling sprake van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven in de recreatiewoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt daarom aan de recreatiewoningen een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe."

Uit deze uitspraak blijkt dat in principe "elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven" als geluidgevoelig beschouwd kan worden. Dit betekent overigens niet dat deze situaties meteen grondig beschouwd dienen te worden of een hoog beschermingsniveau tegen geluid verdienen. Het geeft wel aan dat de motivering "een functie is niet geluidgevoelig" een te magere motivering is.

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Gelet op de inrichting en het karakter van de wegen rondom het plangebied en de beperkte verkeersintensiteit (hoofdzakelijk bestemmingsverkeer) wordt geconcludeerd dat er geen overschrijding van de wettelijke geluidsnormen zal plaatsvinden.

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het projectgebied is gelegen.

4.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In het kader van voorliggende ontwikkeling is door Kruse Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740 en NEN 5707) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

4.2.2 Situatie plangebied

Uit vooronderzoek is gebleken dat zich binnen het plangebied een dieseltank bevond. Tevens is sprake van twee asbestverdachte druppelzones. Deze locaties zijn als verdachte deellocaties beschouwd. Het overige deel van het plangebied is onverdacht.

De doelstelling van het onderzoek op een onverdachte locatie is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater.

De doelstelling van het onderzoek op de verdachte deellocaties is vast te stellen of de vooronderstelde verontreinigingskernen ook daadwerkelijk op de vermoede plaatsen aanwezig zijn en in hoeverre de verontreinigende stoffen in de grond en/of het freatisch grondwater respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden overschrijden.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de bovengrond en het grondwater zeer licht verontreinigd zijn. In de overige mengmonsters zijn geen verontreinigingen aangetoond. De voormalige dieseltank heeft geen significante invloed gehad op de bodemkwaliteit, er is minerale olie aangetoond in de bovengrond in een gehalte lager dan de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn geen minerale oliecomponenten aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De hypothese 'verdachte locatie' voor deze deellocaties kan worden verworpen, aangezien geen verontreinigingen met minerale oliecomponenten zijn aangetoond.

Beide druppelzones zijn sterk verontreinigd. Om de omvang van de asbestverontreiniging te bepalen, is nader asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het nader asbestonderzoek is gebleken dat ter plaatse van beide druppelzones het gewogen asbestgehalte (verticale afperking) de interventiewaarde wordt overschreden. Het gewogen asbestgehalte (horizontale afperking ligt bij beide druppelzones ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Gebleken is dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Om het terrein geschikt te maken voor toekomstig gebruik is sanering van beide druppelzones noodzakelijk.

Voorafgaande aan de sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld, dat door het bevoegd gezag (provincie Gelderland) dient te zijn goedgekeurd.

4.2.3 Conclusie

Met inachtneming van benodigde saneringsmaatregelen vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

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

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

4.3.2 Beoordeling

Gelet op de aard en omvang van dit project kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

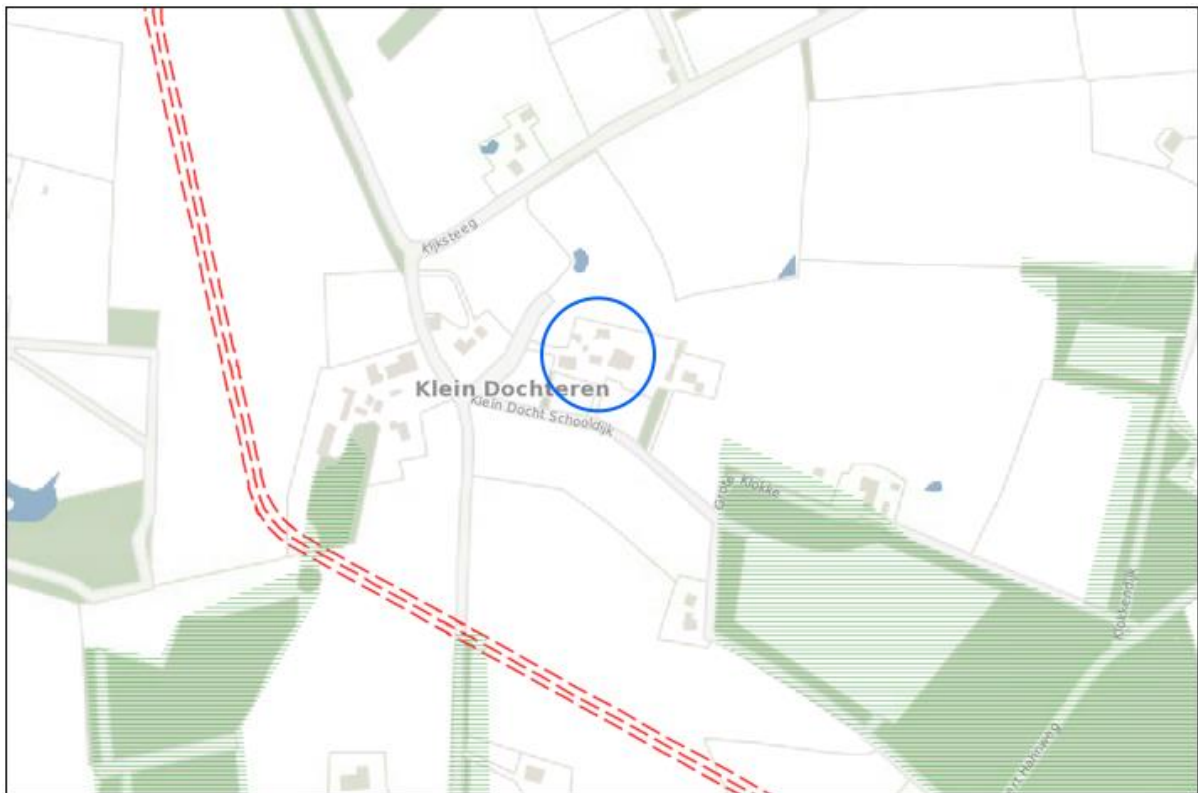
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe contour) en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Buisleidingen

In figuur 5.1 is weergegeven dat in de nabijheid van het plangebied buisleidingen van de Nederlandse Gasunie liggen. Deze buisleidingen (A-523, A-529 en A-549) hebben diameters van 1220 mm en een werkdruk van 66 bar. Hiervoor gelden groepsrisico-aandachtsgebieden van 540 meter. Het plangebied is gelegen op circa 250 meter van de buisleidingen.

In het kader van externe veiligheid is een CAROLA-berekening uitgevoerd. De CAROLA-berekening ten behoeve van de in het bestemmingsplan besloten ontwikkeling toont aan dat het Groepsrisico kleiner is dan 0,1 van de oriëntatiewaarde ($GR < 0,1$). Met andere woorden: de uitvoering van het plan is op basis het CAROLA-onderzoek in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar. Hiermee is voldaan aan de verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. De CAROLA-berekening is toegevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Voorgenomen ontwikkeling maakt binnen het plangebied in totaal acht onzelfstandige recreatie-eenheden mogelijk. Een dergelijke inrichting is niet expliciet opgenomen in de VNG-brochure. Op basis van de VNG-brochure is gezocht naar een vergelijkbare inrichting. 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra' (milieucategorie 1) en 'Kampeertreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)' (milieucategorie 3.1) zijn het meest te vergelijken met de inrichting zoals wordt beoogd in voorliggend geval.

Geur

Op basis van de VNG-brochure geldt voor het aspect geur een richtafstand van 10 m en 30 m voor respectievelijk 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra' en 'Kampeertreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)'. De afstand tussen de uiterste situering van het verblijfsrecreatieterrein (bestemmingsvlak) en de uiterste situering van het dichtstbijzijnde geurgevoelige object (bestemmingsvlak Klein Dochterense Schooldijk 2) bedraagt 0 meter. De feitelijke woning (dichtstbijzijnde gevel) ligt op circa 16 meter van het bestemmingsvlak van het recreatieterrein. Gelet op vorenstaande wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor het aspect geur. Echter wordt opgemerkt dat in de VNG-brochure uit wordt gegaan van een volwaardige moderne inrichting. In voorliggend geval kan, gelet op de kleinschaligheid, hier van worden afgeweken. Tevens voorziet voorliggend plan in een bufferzone van 15 meter tussen het recreatiepark en het bestemmingsvlak van de naastgelegen woning. Binnen de bufferzone is het uitsluitend toegestaan om beplanting aan te brengen en in stand te houden. De feitelijke afstand tussen de gevel van het dichtstbijzijnde milieugevoelige object (Klein Dochterense Schooldijk 2) en het recreatieterrein bedraagt daarmee (16 + 15 =) 31 meter. Overige omliggende erven liggen op meer dan 30 meter van de Klein Dochterense Schooldijk 4 en behoeven daarom geen nadere onderbouwing. Gelet op het vorenstaande en door het aanbrengen van de bufferzone van 15 meter wordt gesteld dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid is door Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen en conclusies.

De inrichting kan worden beschouwd als vakantiecentrum met een centrale keuken, de recreatie-eenheden krijgen geen eigen kookhoek en zijn onzelfstandig. Er komt ook geen speelveld zodat het plan qua geluidemissie meer is te vergelijken met een hotel-pension dan met een camping, het verschil is dat de recreatie-eenheden verspreid over het terrein staan en niet in één gebouw zijn ondergebracht. Een maximale milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m voor geluid komt als "worst case" het meest overeen.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Door een aanduiding "groen" van 15 meter tussen de oostelijke erfgrans en de inrichting kan onder de gestelde uitgangspunten bij de bouwvlakken zeer ruim worden voldaan aan de streefwaarde van 45 dBA etmaalwaarde.

Maximale geluidsniveaus

Door een aanduiding "groen" van 15 meter tussen de oostelijke erfgrans en de inrichting kan onder de gestelde uitgangspunten bij de bouwvlakken zeer ruim worden voldaan aan de streefwaarden voor piekgeluiden.

Indirect lawaai

De 50 dBA geluidcontour ten gevolge van het indirecte lawaai ligt op slechts 2,5 meter uit de wegas. Omdat de recreatie-eenheden op grotere afstand zijn gelegen wordt de voorkeursgrenswaarde ruimschoots onderschreden.

Stof

Voor het aspect stof geldt een richtafstand van 0 meter. Dit aspect behoeft daarom geen verdere onderbouwing.

Resumé

Het vorenstaande brengt met zich mee dat de voorgenomen ontwikkeling het woon- en leefklimaat van omliggende woningen niet aantast. Van aantasting van bedrijven in de omgeving is eveneens geen sprake.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden milieugevoelige objecten, de recreatie-eenheden, toegevoegd.

Agrarische bedrijvigheid

In de omgeving bevinden zich een aantal agrarische bedrijven, waarbij geen glastuinbouw of intensieve veehouderijen zijn toegestaan.

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft de grondgebonden veehouderij aan de Lageweg 4. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid (met uitzondering van een toetsing aan het aspect geur).

Er wordt ruimschoots voldaan aan de 30 meter. In dit geval is, mede gelet op het aspect geur, vastgelegd dat binnen 50 meter van de bouwvlakken van voornoemd agrarische bedrijf geen (geur)gevoelige objecten zijn toegestaan.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Nabij het plangebied is, aan de Lageweg 3A, is een niet agrarisch 'gebiedsgebonden' bedrijf toegestaan. Op dit moment is ter plaatse een grondverzetbedrijf gevestigd. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" wordt de functie aangemerkt als 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m². Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 50 meter. De afstand van het bestemmingsvlak van het grondverzet bedrijf tot aan de recreatiebestemming in het plangebied bedraagt circa 100 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Gezien de afstanden tot aan de omliggende bedrijvigheid is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden de (agrarische) bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

4.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

4.6.3 Situatie plangebied

De bedrijfswoning en recreatie-eenheden¹ worden beschouwd als geurgevoelige objecten.

Het nabijgelegen agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden veehouderij aan de Lageweg 4. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter. De afstand (gemeten van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en de dichtstbijzijnde aanduiding waarbinnen een geurgevoelig object gebouwd mag worden bedraagt circa 52 meter.

Gesteld wordt dat ter plaatse van de geurgevoelige objecten op het erf sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur en dat het naastgelegen agrarisch bedrijf niet extra wordt belemmerd als gevolg van de ontwikkeling.

4.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het

¹ Op basis van jurisprudentie moet een recreatieverblijf al dan niet als 'geurgevoelig object' worden aangemerkt, afhankelijk van het aantal dagen per jaar dat het verblijf verhuurd wordt. In dit geval wordt geen beperking opgelegd aan het aantal dagen voor recreatieve verhuur, waardoor het pand als 'geurgevoelig object' wordt aangemerkt.

Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Stelkampsveld' is gelegen op een afstand van circa 7 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.7.2.2 Gelders Natuurnetwerk / Groene ontwikkelingszone

De Gelders Natuurnetwerk (GNN) / Groene ontwikkelingszone (GO), als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN/GO is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN/GO geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde GNN/GO. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als GNN liggen op circa 365 meter van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het GNN en gelet op de aard en omvang van het plan wordt gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN/GO.

4.7.3 Soortenbescherming

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige beschermde grondgebonden zoogdier-, amfibieën-, vleermuis- en vogelsoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er rust- en voortplantingslocaties, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winterrust)plaats en nestelen er vogels.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. Voor de grondgebonden zoogdiersoorten en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'verstoren en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' of zijn niet beschermd (bruine rat, huismuis, mol). In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om het plangebied bouwrijp te maken buiten de winterrustperiode van amfibieën en buiten de voortplantingsperiode van grondgebonden zoogdieren. Hierdoor wordt voorkomen dat hulpeloze jonge grondgebonden zoogdieren gedood worden in de nesten en dat amfibieën in winterrust gestoord worden (met de dood tot gevolg).

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verwond of gedood, worden geen verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord en wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen niet aangetast.

4.7.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de Natura 2000 en het GNN/GO verwacht. Daarnaast is er geen sprake van negatieve effecten op de flora en fauna, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van broedvogels. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Binnen deze dubbelbestemming geldt een vrijstelling voor ontwikkelingen met een oppervlakte kleiner dan 250 m² of een diepte van 30 cm onder het maaiveld. Gelet op het feit dat de bodemingrepen in het gebied meer dan 250 m² zal bedragen is een archeologisch onderzoek vereist. Laagland Archeologie heeft in voorliggend geval een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

4.8.1.2 Situatie plangebied

Bureauonderzoek

Het plangebied ligt op de overgang van een dekzandkop (hoog en droog) naar een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden (laag en natter). Bodemkundig ligt het gebied in een zone met hoge zwarte enkeerdgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand. Waterhuishoudkundig gaat het om een relatief droog gebied (grondwatertrap VII). Op basis van historische kaarten ligt het plangebied op de overgang van een droger gebied (bouwland) naar een nat of zelfs drassig gebied (weide al dan niet met elzenbos). Het bouwland en grasland werd gescheiden door een brede houtwal.

Op grond van de bodemkaart is een hoge enkeerdgrond te verwachten. Gezien de hoge ligging van een deel van het plangebied is het terrein mogelijk aantrekkelijk geweest voor bewoning. Het lagere terreindeel was vermoedelijk weinig aantrekkelijk voor bewoning. Een dergelijke overgang tussen een hoog en relatief droog gebied en een laag relatief natter gebied was erg aantrekkelijk voor zowel jagers-verzamelaars, waarbij dergelijke gradiëntzones erg favoriet waren en landbouwers (bouwlanden en weilanden dicht bij de deur).

In het plangebied en directe omgeving zijn geen bekende archeologische waarden geregistreerd. Op enige afstand van het plangebied zijn bij een archeologische begeleiding sporen van bewoning uit de Late Bronstijd tot Nieuwe tijd C aangetroffen.

Op het erf waartoe het plangebied behoort staat vanaf het Bonneblad van ca. 1893 bebouwing aangegeven. Van de tijd daarvoor is niets bekend dat er bebouwing heeft bestaan. Op de oudste beschikbare kaart (de Kadastrale Minuut uit de periode 1811- 1832) staat geen bebouwing aangegeven op het huidige erf.

Op de dekzandkop kunnen resten uit de periode laat-paleolithicum – nieuwe tijd verwacht worden. Omdat het plangebied de overgang vormt tussen een dekzandkop en een (lage en nattere) vlakte van ten dele verspoelde dekzanden was het mogelijk een aantrekkelijke omgeving voor jagers/verzamelaars en geldt er een hoge archeologische verwachting. Voor wat betreft de periode neolithicum – nieuwe tijd geldt een hoge verwachting. Door de aanwezigheid plaggende liggen archeologische resten vermoedelijk beschermd tegen ondiepe bodemingrepen zoals landbouwkundige grondbewerkingen. Eventuele nederzettingen uit de steentijd

hebben een omvang van 50 – 200 m² (kleine variant) of 200 – 1000 m² (middelgrote variant). Nederzettingen uit de periode bronstijd – middeleeuwen hebben meestal een omvang tussen 500 – 2000 m² (huisplaats) of meer dan 8000 m² (dorp). Vanwege de ligging op een kleinere dekzandkop zal er eerder sprake zijn geweest van een huisplaats of klein gehucht.

Veldonderzoek

De bodemopbouw van de 70 à 90 cm dikke bovengrond wordt gekarakteriseerd door een heterogene gelaagdheid. Deze gelaagdheid komt door de verschillen van kleur (zoals donker grijsbruin, bruin, lichtgrijs, lichtgeel, oranjegeel) textuur (zeer fijn zand of sterk zandige leem), humeus of niet en bijmengingen. De meeste van deze horizonten zijn gevlekt. Plaatselijk is een puinlaag en ophoogzand aangetroffen. Een dergelijke heterogene gelaagdheid is karakteristiek voor opgepulde, opgebrachte en/of verstoorte grond. In de bovengrond zijn bijmengingen zoals baksteen, houtskool aangetroffen. Verder ontbreken door bodemvorming ontstane horizonten, zoals een E-, B en/of BC. De bovengrond is scherp begrensd met de ondergrond. De ondergrond (C-horizont) bestaat uit lichtgeel, zeer fijn, zwak siltig, voornamelijk matig roestig zand, waarin in drie van de vier boringen enkele fijne grindjes zijn aangetroffen. De ondergrond bestaat uit ten dele verspoelde dekzanden.

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Tevens is geen (dun) plaggendek waargenomen, evenmin als sporen van bodemvorming. In tegendeel er is een bovengrond aangetroffen die geheel op zijn kop is gezet.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat. De heterogene gelaagde en verstoorte bovengrond is 70 à 90 cm dik en ligt scherp begrensd op de C-horizont. Door het ontbreken van door bodemvorming ontstane horizonten is om te beginnen de aanwezigheid van een steentijdvindplaats in-situ vrijwel nihil. Verder bereikt de verstoorte bovengrond een aanzienlijke diepte, waardoor de kans op de aanwezigheid van een intacte sporevindplaats (landbouwers) eveneens erg laag is. Het archeologisch belang van een dergelijke verstoorte locatie is laag. Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het onderzoeksgebied vrij te geven. De gemeente Lochem heeft het advies 'overgenomen' en het onderzoeksgebied op archeologische gronden vrijgegeven (zie bijlage 7).

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente of haar regio-archeoloog. Omdat een deel van de gronden binnen het plangebied ten aanzien van archeologie zijn vrijgegeven, wordt ter plaatse van het onderzoeksgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' van het geldende paraplubestemmingsplan "Archeologie" van de gemeente Lochem, niet overgenomen in voorliggende bestemmingsplanherziening.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de kaart Gelderse Cultuurhistorie, in het plangebied zelf geen rijks- en gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn er in het plangebied en directe omgeving geen sprake van overige cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen nader archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Waterparagraaf

4.9.1 Beleid

4.9.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

4.9.1.2 Provinciaal beleid

Op 11 november 2015 is door Provinciale Staten de meest recente versie van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015.

In de omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

4.9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2016-2021. Dit plan beschrijft het beleid voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn en IJssel. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak we deze willen bereiken.

Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Rijn en IJssel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten we in de samenwerking met onze partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

4.9.2 Watertoetstabel

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

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

Het plangebied is gelegen nabij wateren die in beheer zijn bij het waterschap (afwatering langs de Lageweg). Voor werken binnen de kern- en beschermingszone van deze watergang, zoals bijvoorbeeld het aanbrengen

van beplanting, is een watervergunning benodigd. In het huidige plan worden geen aanpassingen gedaan in de beschermingszone van de watergang, waardoor er geen sprake is van een waterschapsbelang.

In het plangebied wordt een helofytenveld aangelegd waar afvalwater op een natuurlijke manier kan worden gezuiverd. Schoon hemelwater kan hier ook worden opgevangen en vertraagd worden geïnfiltreerd. Beoogd wordt het gefilterde water niet te lozen op nabijgelegen oppervlakte water. Het gefilterde water zal worden hergebruikt ten behoeve van bijvoorbeeld het bewateren van beplanten op het erf.

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen die in het plangebied voorkomt. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: opsommingen van afwijkingen die in strijd zijn met de bestemmingsomschrijving.

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werkzaamheden en werken, geen bouwwerken zijnde: opsomming van werkzaamheden en werken waarvoor al dan niet een omgevingsvergunning voor benodigd is.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 10)
In dit artikel zijn regels opgenomen hoe om te gaan met afwijkende maatvoering bij bestaande bouwwerken en bij onderkeldering van gebouwen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 11)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 12)
In dit artikel zijn aanvullende bepalingen opgenomen in verband met de ligging van het plangebied binnen de diverse gebiedsaanduidingen.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)
In dit artikel wordt beschreven welke onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden onder welke voorwaarden.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 15)
In dit artikel worden de overige regels beschreven. In dit artikel zijn bepalingen opgenomen in verband de parkeernorm en de aanvullende werking bouwverordening.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

- Agrarisch (Artikel 3);

De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn onder meer bedoeld voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'helofytenveld' is een helofytenveld toegestaan. Ter plaatse zijn uitsluitend terreinafscheidingen toegestaan en bouwwerken ten behoeve van het helofytenveld.

- Recreatie – Verblijfsrecreatie – FAB (Artikel 4);

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein voor recreatief (nacht)verblijf in de vorm van maximaal 8 tweepersoons recreatie-eenheden, met bijbehorende bebouwing, terreinen en voorzieningen, waaronder begrepen centrale recreatieve voorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen.

Een 'recreatie-eenheid' is als volgt gedefinieerd: *'een onzelfstandig gebouw of deel van een gebouw van maximaal 50 m² dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor het houden van recreatief (nacht)verblijf door één of twee personen, die elders hun hoofdverblijf hebben, en dat niet bestemd is voor permanente bewoning.'*

Een onzelfstandig gebouw of deel van een gebouw is als volgt gedefinieerd: *'een ruimte (deel van een gebouw) die een eigen toegang heeft, maar waarbij de wezenlijke voorzieningen; keuken of toilet/badkamer (of beiden) niet aanwezig zijn of buiten deze ruimte met elkaar worden gedeeld.'*

Tevens zijn de gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de landschapstypen en hun kernkwaliteiten, groen, nutsvoorzieningen en water. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' is uitsluitend het aanbrengen en de instandhouding van beplanting toegestaan.

Binnen de bestemming is in de bouwregels onderscheid gemaakt in de bouwregels voor bedrijfswoningen, bestaande en nieuwe bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, een sloopopgave en een saneringsplicht.

- Wonen (Artikel 5)

De voor wonen aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen met bijbehorende tuinen en erven, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan.

De bouwregels zijn opgesplitst in bouwregels voor:

- Woningen en bijgebouwen
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In de bestemming zijn een aantal specifieke gebruiksregels, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

- Waarde – Archeologie 5, 6 en 7 (Artikel 6, 7 en 8);

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, zijn de te verwachten archeologische waarden middels een dubbelbestemming vertaald in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Bij bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm en een per dubbelbestemming bepaald oppervlakte is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Hiermee worden eventuele archeologische waarden voldoende beschermd.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Van een bouwplan als bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is geen sprake. Daarom wordt er geen exploitatieplan vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke via de legesverordening worden verhaald op de initiatiefnemer.

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Gelderland

Gezien de aard van de ontwikkeling en het feit dat er geen provinciale belangen in het geding zijn wordt het voeren van vooroverleg met provincie Gelderland niet noodzakelijk geacht.

7.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg toegezonden naar het Waterschap Rijn en IJssel. Uit het vooroverleg volgt dat er geen waterbelangen zijn gemoeid bij voorgenomen ontwikkeling. Indien er water wordt geloosd op oppervlakte water is het wenselijk het waterschap hiervan op de hoogte te stellen en in overleg te treden. Voor lozing op oppervlaktewateren is namelijk een watervergunning benodigd.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn zienswijzen binnengekomen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de zienswijzennotitie die als bijlage 8 is opgenomen. De binnengekomen zienswijzen hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld.

De wijzigingen hebben betrekking op de volgende onderdelen:

- Artikel 13 (algemene wijzigingsregels) is gewijzigd en luidt nu als volgt:
“Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie – FAB’ en ‘Agrarisch’ wijzigen naar wonen of het aantal recreatie-eenheden verminderen indien de ontwikkeling in de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie – FAB’ niet binnen 3 jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is.”
- Artikel 15.1 onder b (parkeren):
Bepaling is aangevuld met ‘5 parkeerplaatsen voor overig gebruik’. De bepaling zorgt ervoor dat er ter plaatse van het bestemmingsvlak ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie – FAB’ sprake zal zijn van voldoende parkeerplaatsen.

Tevens zijn er ambtshalve wijzigingen en aanvullingen aan de regels en verbeelding van het ontwerpplan aangebracht. De wijzigingen en aanvullingen hebben betrekking op de volgende onderdelen:

- Artikel 2.2 onder b. De bepaling luidt nu als volgt:
*“**het peil in andere gevallen:** mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 3’ het peil niet meer dan 70 cm boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, mag worden gesitueerd.”*
- Artikel 4.1 onder a en de verbeelding. De wijziging houdt in dat is vastgelegd hoeveel recreatie-eenheden ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal recreatie-eenheden’ is toegestaan. Dit is gespecificeerd per bijgebouw. De betreffende aanduiding is toegevoegd aan de verbeelding.
- Artikel 4.2.2, 4.2.3 en 4.2.4. De voorgenoemde artikelen zijn aangevuld met de volgende bepaling:

“een recreatie-eenheid, met dien verstande dat het aantal recreatie-eenheden niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal recreatie-eenheden’.”

Tevens is onder artikel 4.2.4 de volgende bepaling toegevoegd:

“indien gebruik wordt gemaakt van een hoger peil, zoals omschreven in artikel 2.2, zal de goot- en bouwhoogte evenredig afnemen;”

- Artikel 15.1 onder a (parkeren). De bepaling luidt nu als volgt (onderstreepte betreft de wijziging):

“een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer binnen het bestemmingsvlak niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;”

7.3 Ondergeschikte wijzigingen

Gebleken is dat de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 3’ abusievelijk foutief is gepositioneerd op de verbeelding behorend bij het voorliggende bestemmingsplan. Op basis van Artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht (Awb) is het mogelijk om een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen met oog op het herstellen van gebreken in het oorspronkelijke bestemmingsplan en het dezelfde planologische ontwikkeling mogelijk maakt.

In voorliggend geval is de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouw 3’ gewijzigd in die zin dat de reeds aanwezige ‘Lotus Bubble’ binnen de betreffende aanduiding past. De wijziging van de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouw 3’ is uitsluitend een vormwijziging, de oppervlakte van de aanduiding is gelijk gebleven. Ingevolge de regels behorend bij het voorliggende bestemmingsplan is bepaald dat binnen de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouw 3’ de oppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer dan 38 m² mag bedragen. Aan de voorgenoemde bepaling is geen wijziging in aangebracht. Gelet op het vorenstaande resulteert de wijziging niet in een toename van de bouwmogelijkheden en is er sprake van een wijziging van ondergeschikte aard.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend en nader bodemonderzoek

Bijlage 3 Carola berekeningen

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Reactie gemeente Lochem archeologie

Bijlage 8 Zienswijzennotitie