

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMIINGSPLAN

Peppeldijk 1, Kring van Dorth

Opdrachtnummer : 08.252
ID nr. : NL.IMRO.0262.buPeppeldijk1KvD-BP41
Datum : februari 2015
Versie : v3
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 13 april 2015 / Besluitnr. 2014-016395

INHOUDSOPGAVE van de toelichting

1	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	7
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	HET PLANGEBIED IN DE OMGEVING.....	9
2.2	RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR PLANGEBIED	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	17
4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	HET INITIATIEF	21
4.2	BEBOUWING	21
4.3	VERKEER EN PARKEREN.....	23
4.4	ERFBEPLANTING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	23
4.5	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	24
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	25
5.1	GELUID.....	25
5.2	LUCHTKWALITEIT	25
5.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	28
5.5	BODEM	30
5.6	WATER	31
5.7	ECOLOGIE.....	35
5.8	ARCHEOLOGIE	38
5.9	CULTUURHISTORIE.....	39
6	JURIDISCHE ASPECTEN	41
6.1	ALGEMEEN	41
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	42
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	42
7	UITVOERBAARHEID	47
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47

Bijlagen bij toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek Peppeldijk 1te Kring van Dorth, Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv (27 oktober 2014);
2. Quick-scan Peppeldijk Kring van Dorth, Foreest Groen Consult (11 november 2014).

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is een particulier initiatief om op het perceel aan de Peppeldijk 1 in het buurtschap Kring van Dorth twee vrijstaande bijgebouwen te slopen en daarvoor in de plaats twee nieuwe bijgebouwen op te richten ten behoeve van een theehuis en bed and breakfast (b&b). Het gaat hierbij om circa 165m² aan nieuwe bijgebouwen.

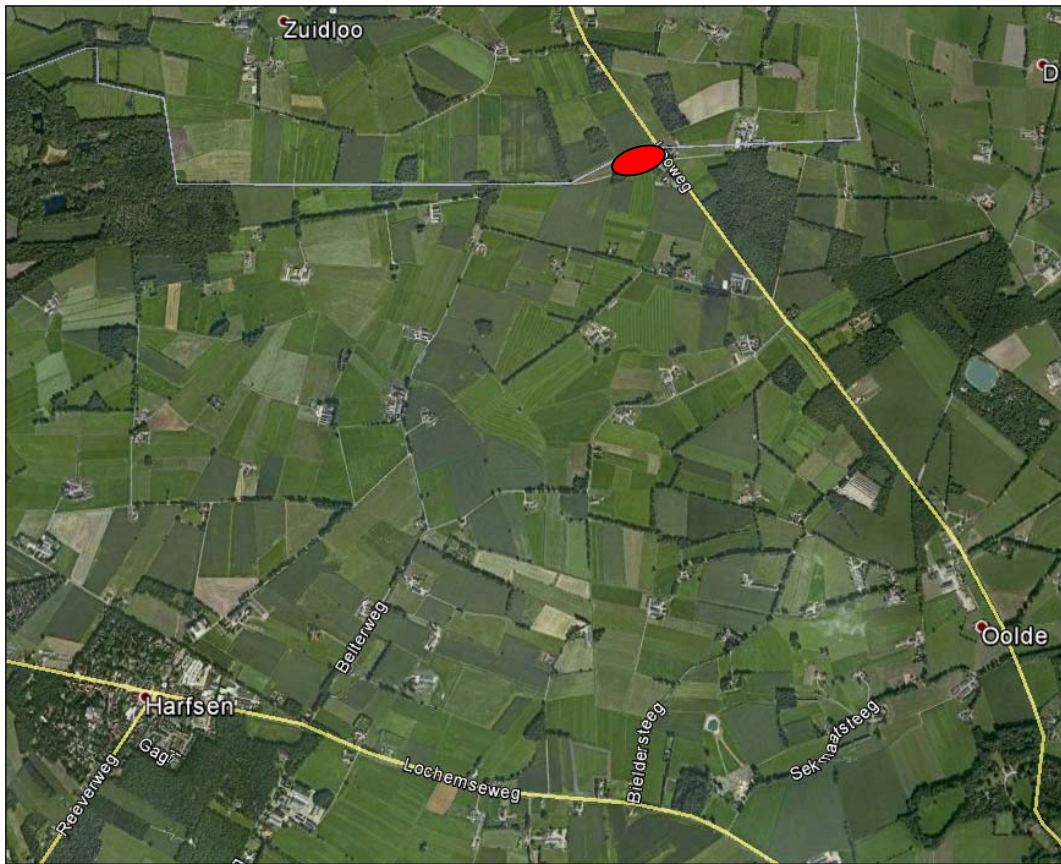
Zowel de bebouwingsmogelijkheden als de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' zijn ontoereikend voor het beoogde initiatief. Om het plan toch mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan 'Peppeldijk 1 Kring van Dorth' maakt een theehuis en kleinschalig bed and breakfast als nevenactiviteit bij de huidige woonbestemming op het perceel aan de Peppeldijk 1 planologisch mogelijk en dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor het beoogde initiatief.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noordoosten van de kern Harfsen, en heeft betrekking op het perceel Peppeldijk 1 (kadastraal bekend gemeente Kring van Dorth, sectie B, nummer 1475, 1474 en 1646) alsook op een gedeelte van het perceel Looweg 3 (kadastraal bekend gemeente Kring van Dorth, sectie B, nummer 1698). Reden dat ook een gedeelte van het perceel Looweg 3 deel uitmaakt van voorliggend plan is gelegen in het feit dat de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (2) uit het geldende bestemmingsplan gekoppeld is aan beide woonpercelen. Door alleen het perceel Peppeldijk 1 op te nemen in voorliggend plan ontstaat een verkeerd beeld van de bouwmogelijkheden die op beide woonpercelen is toegestaan. Benadrukt wordt dat het beoogde initiatief ten behoeve van een theehuis en b&b alleen betrekking heeft op het perceel Peppeldijk 1. De bestemmingsregeling op het gedeelte van het perceel Looweg 3 blijft inhoudelijk ongewijzigd.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuren (volgende bladzijde) weergegeven.



Globale ligging van het plangebied op de luchtfoto (bron: Google Earth)



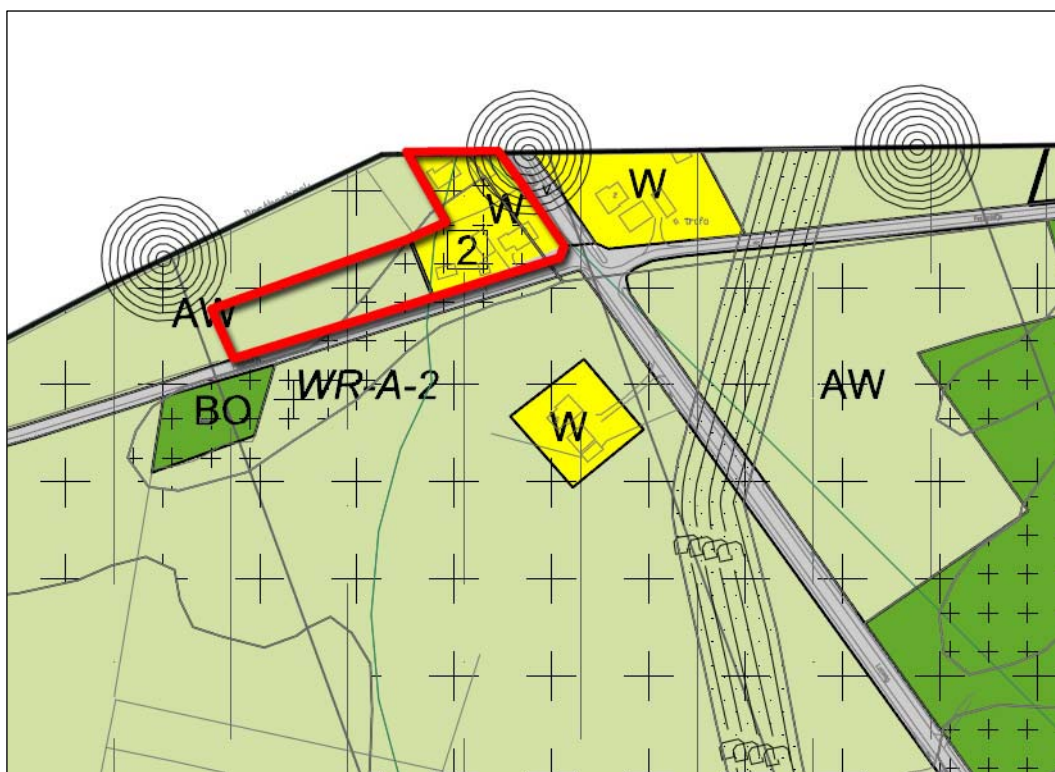
Ligging en begrenzing op de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) en kadastrale kaart (LKI)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld, in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014).

De gronden rondom de bestaande woningen en bijbehorende tuinen en erven hebben daarin de bestemming 'Wonen' en als bedoeld in artikel 24 van de bijbehorende regels. Op zowel het perceel Peppeldijk 1 alsook Looweg 3 geldt dat één burgerwoning is toegestaan. In het plan is dit vastgelegd middels de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (2).

De gronden ten westen van de woning aan de Peppeldijk hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden' als bedoeld in artikel 4 van de bijbehorende regels.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', in relatie tot het plangebied

Bovendien zijn er vier gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'overige zone - ecologische verbindingzone', 'landschapstype - kleinschalig kampenlandschap', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' op het westelijk deel van het perceel en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' op het oostelijk deel van het perceel.

Met de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingzone' kunnen de agrarische gronden worden gewijzigd in natuur, zodat invulling gegeven kan worden aan het provinciale natuurbeleid.

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

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewet-verwevingsgebied' en 'reconstructiewet- extensiveringsgebied' geldt het reconstructiebeleid.

Ook is sprake van een archeologisch verwachtingsgebied. Hiervoor is het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld op 20 januari 2014) van toepassing. Het gehele plangebied ligt binnen de bestemming 'Waarde Archeologie 7'. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Ook geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.8 van deze plandoelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

Op grond van de bestemming 'Wonen' is maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan, en via een afwijkingsmogelijkheid 150 m² bijgebouwen ten behoeve van landschapsonderhoud en het hobbymatig houden van vee. Tevens is bij een woonbestemming slechts beroep- en bedrijf aan huis mogelijk tot en met een oppervlakte van maximaal 100 m².

De beoogde planontwikkeling (het oprichten van twee nieuwe bijgebouwen met een oppervlakte van circa 165m² ten behoeve van een theehuis en bed and breakfast) past daarmee niet binnen het geldende bestemmingsplan. Zowel de bebouwingsmogelijkheden als de gebruiksmogelijkheden zijn ontoereikend voor het beoogde initiatief.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt hiervoor passend beleidsinstrument gegeven.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuaspecten en planologische verantwoording, ook wel de randvoorwaarden genoemd. Hoofdstuk 6 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Het plangebied in de omgeving

2.1.1 Ruimtelijk en functioneel

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noordoosten van de kern Harfsen, op de grens met de gemeente Deventer. Zoals in het voorgaande hoofdstuk al is aangegeven heeft het plangebied betrekking op zowel het perceel Peppeldijk 1, alsook op een gedeelte van het perceel Looweg 3. Het plangebied heeft daarmee een totale oppervlakte van ca. 6.835 m².

Het woonperceel Peppeldijk 1 is daarbij ca. 2.440 m². Naast de woning en enkele vrijstaande bijgebouwen zijn de gronden in gebruik als tuin en erf behorend bij de woning. De gronden direct ten westen van het woonperceel, ca. 2.975 m² groot, zijn als weiland in gebruik. Ten noorden van het woonperceel Peppeldijk 1 is het perceel Looweg 3 gesitueerd. Het zuidelijk deel van dit perceel ligt binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Lochem en het noordelijk deel binnen de gemeente Deventer. Het betreffende perceel is en blijft als woonfunctie in gebruik. Omdat deze gronden alleen deel uitmaken van voorliggend bestemmingsplan zodat de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' op een juiste wijze vertaald kan worden, wordt een nadere beschrijving van dit perceel buiten beschouwing gelaten.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse burgerwoningen aanwezig. Vooral aan de Looweg, met in het verlengde daarvan de Braakmansteeg, en de Dennendijk is dit het geval. Verder bestaat het omliggende gebied in hoofdzaak uit agrarisch gebied en is momenteel als grasland of akker in gebruik. Er zijn verschillende agrarische bedrijven actief, waarbij het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (Peppeldijk 3) op een afstand van ca. 260 meter ten oosten van het plangebied ligt.



Ligging en begrenzing van het plangebied op de luchtfoto

2.1.2 Landschap

Het plangebied is gelegen in het kleinschalig kampenlandschap. De omgeving kenmerkte zich van oudsher door kleinschalige landschapselementen zoals hagen, houtwallen, lanen en bossages die het agrarisch landschap indelen. Hoewel deze elementen in de loop der jaren als gevolg van schaalvergroting in de landbouw voor een groot deel zijn verdwenen, is dit type landschap nabij het plangebied nog wel duidelijk herkenbaar.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is hiervoor de gebiedsaanduiding 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap' opgenomen. Doel is om de kleinschalige en onregelmatig verkavelde percelen te beschermen en de nivellering van het landschap en het verlies van karakter in dit gebied een halt toe te roepen.

Daarbij zijn in het geldende bestemmingsplan voor elk landschapstype gebiedseigen kernkwaliteiten vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogen niet ten koste gaan van deze kwaliteiten en dienen deze te versterken. In hoofdstuk 3.3 wordt hier verder op ingegaan.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur plangebied

2.2.1 Bebouwing

De huidige woning ligt in de oksel van Peppeldijk en Looweg en bestaat uit één bouwlaag met een kap (zadeldak). De woning heeft daarbij een oppervlak van ca. 175 m².

Achterop het perceel is verder een viertal vrijstaande bijgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van ca. 215 m². Deze gebouwen worden voor verschillende doeleinden gebruikt. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Overzicht bestaande bebouwing op het perceel Peppeldijk 1, waarbij de rood omlijnde gebouwen worden gesloopt

Van deze bijgebouwen worden de opslagschuur (nr. 2, ca. 30 m²), houtbewerkingschuur (nr. 3, ca. 55 m²) en hondenkennel (nr. 5b, ca. 25 m²) gesloopt.

De garage (5a) direct achter de woning blijft als zodanig bestaan.

2.2.2 Erfbeplanting

Naast de aanwezige landschapselementen in de (directe) omgeving in de vorm van lanen en bossages is er op het perceel aan de Peppeldijk 1 zelf ook diverse erfbeplanting aanwezig.

Zo is er aan de voorzijde van de woning een haag, in combinatie met gemengde beplanting (siertuin) aanwezig. Deze siertuin loopt aan de zuidzijde van de woning door. Het achtererf bestaat uit een gazon met enkele kleine sier- en moestuin vakken. In het grasveld staan grote volwassen zomereiken aangevuld met enkele oude fruitbomen.

Het achtererf grenst aan een kleine, recent ingericht fruitboomgaard en weide. Langs de Peppeldijk is een oude haag van laurierstruiken aanwezig.

2.2.3 Ontsluiting

Zoals reeds genoemd ligt het perceel Peppeldijk 1 in de oksel van de Peppeldijk en Looweg. Hoewel het perceel aan beide wegen een eigen oprit heeft, is de hoofdontsluiting aan de Looweg gesitueerd. De Looweg is, met in het verlengde daarvan de Braakmansteeg in het noorden en de Ooldselaan in het zuiden, vormt een belangrijke verbindingsweg tussen Bathmen en Laren. Via deze wegen is er ook een goede verbinding met de rijksweg A1.

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. het oprichten van twee nieuwe bijgebouwen met een oppervlakte van circa 165m² ten behoeve van een theehuis en een bed and breakfast, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid. Aangenomen wordt dat een dergelijk kleine ontwikkeling nauwelijks of geen ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft en derhalve ook niet strijdig is met het geformuleerde beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

Relatie met het plangebied

Met de verbreding van de gebruiksmogelijkheden op het woonperceel Peppeldijk 1 in de vorm van een theehuis en bed and breakfast, in combinatie met een beperkte uitbreiding van de bouwmogelijkheden op het betreffende perceel, zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

3.1.2 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit

betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 5.6 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.3 Archeologie

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Valletta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

In paragraaf 5.9 wordt hier specifieker op ingegaan.

3.1.4 Milieuwetgeving

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het Structuurplan/visie 2005 (streekplan), het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

1. Duurzame economische structuurversterking

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

concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

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

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

Vitaal platteland

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

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

Voor een vitaal platteland is van groot belang het borgen van de kwaliteit van natuur en landschap, het groene kapitaal van Gelderland.

De ruimtelijke kwaliteit in de Achterhoek wordt bepaald door de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie in combinatie met verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland. Ontwikkelingen of nieuwe functies in het landschap kunnen positief bijdragen aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het Achterhoekse landschap. Dat vraagt wel om een 'ja, mits'-benadering, met name in met name in landschappen van nationaal en/of provinciaal belang en in het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone.

Natuur en landschap

Het omgevingsbeleid voor natuur en landschap wordt bepaald door het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO). Het betreft in dit kader een nieuwe benaming voor de Ecologische Hoofdstructuur, waarbij de GNN een vertaling is van de 'EHS-natuur' en GO een vertaling van 'EHS-verbinding' en 'EHS-verweving'.

Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt.

Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Relatie met het plangebied

De beoogde planontwikkeling in de vorm van de realisatie van een hoogwaardige b&b, alsook een theehuis, draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid van het platteland. Door de sloop van een aantal in zeer slechte staat verkerende bijgebouwen wordt bovendien een kwaliteitsimpuls gegeven aan het landschap. Een significante aantasting van het GO

(deelgebied Dortherbeek), waar het plangebied deel van uitmaakt, is niet aan de orde te meer omdat de nieuwe recreatieve functies dusdanig kleinschalig en extensief zijn dat de woonfunctie op het perceel aan de Peppeldijk 1 de hoofdbestemming blijft. Zowel qua functie als uitstraling.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland en vervangt daarmee de Ruimtelijke Verordening Gelderland uit 2010.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Vooraf de thema's 'natuur' en 'landbouw' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Natuur en landschap

Het plangebied maakt zoals genoemd deel uit van de Groene Ontwikkelingszone, zodat artikel 2.7.2.1 uit de Omgevingsverordening van toepassing is. Dit betekent dat nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt, mits:

- in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
- deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven (zie Omgevingsvisie Gelderland) draagt de beoogde planontwikkeling (b&b en theehuis) bij aan een verbetering van de leefbaarheid van het platteland. Door de sloop van een aantal in zeer slechte staat verkerende bijgebouwen wordt bovendien een kwaliteitsimpuls gegeven aan het landschap. In het verlengde daarvan is een landschapsplan opgesteld dat als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd. Door in de specifieke gebruiksregels van dit bestemmingsplan te bepalen dat het gebruik van de gebouwen voor een bed&breakfast en theehuis uitsluitend is toegestaan indien deze gebouwen en het perceel binnen 12 maanden na ingebruikneming landschappelijk zijn ingepast, is deze kwaliteitsimpuls ook planologisch geborgd.

Landbouw

Het oostelijk deel van het plangebied is aangeduid als 'extensiveringsgebied' en het westelijk deel als 'verwevingsgebied'. Voor beiden gebieden geldt dat de nieuwvestiging van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven niet zijn toegestaan. In het voorliggende plan wordt een dergelijke functie ook niet mogelijk gemaakt. Wel zijn de twee gebieden middels een gebiedsaanduiding op de verbeelding aangegeven. In dit kader wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft.

Verder is er in de 'Toekomstvisie Lochem 2030' beleid geformuleerd op het gebied van recreatie en toerisme en vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijk afwegingskader voor onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

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

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

3.3.2 Toekomstvisie Lochem 2030

In deze beleidsnotitie is aangegeven dat de gemeente een duurzame toeristisch-recreatieve sector nastreeft. Dit heeft enerzijds als doel om de lokale economie te versterken, en anderzijds het bieden van optimale recreatiemogelijkheden voor inwoners en bezoekers van Lochem. Vanwege de daling van het aantal toeristische overnachtingen zet de gemeente tevens in op het creëren van nieuwe verblijfsrecreatiemogelijkheden. De realisatie van een hoogwaardige b&b binnen het plangebied draagt bij aan deze doelstellingen.

Daarnaast vormt de realisatie van een theehuis een toevoeging op het bestaande toeristisch-recreatief aanbod binnen de gemeente, temeer omdat de planlocatie is gelegen aan een fietsroute.

Daarmee past het beoogde initiatief binnen het gemeentelijk beleid op het gebied van recreatie en toerisme.

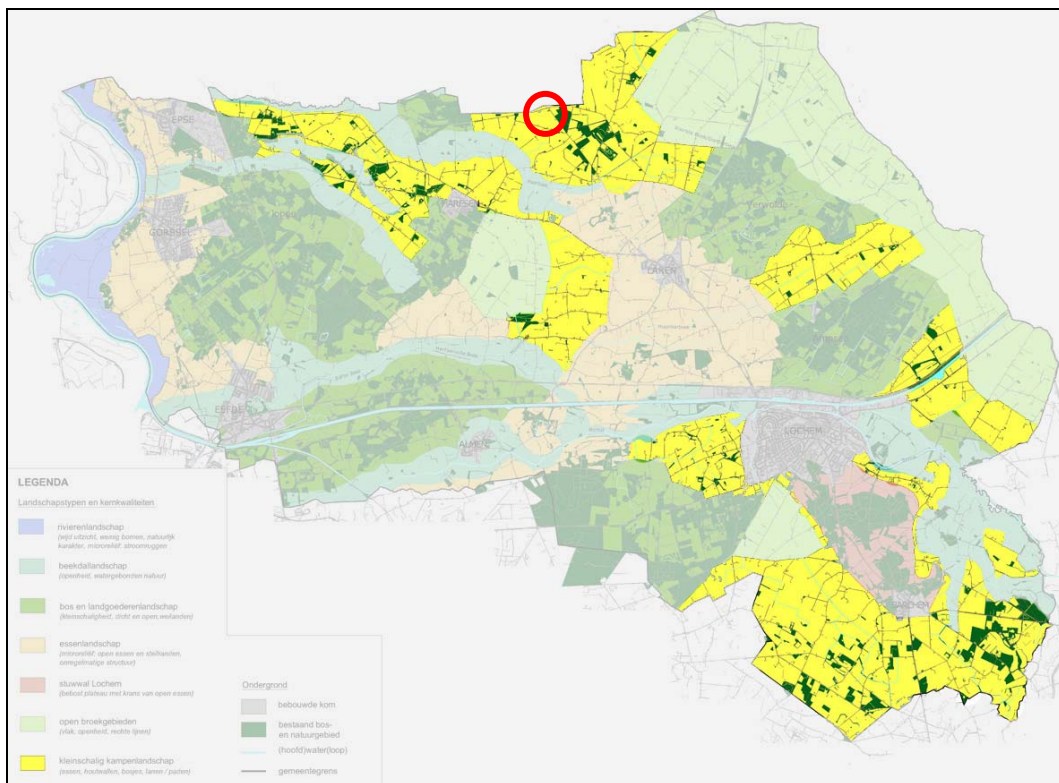
3.3.3 Bestemmingsplan buitengebied Lochem

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

Landschap

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

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'kleinschalig kampenlandschap'. In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.



Landschapstype kleinschalig kampenlandschap, met ligging plangebied (rood omcirkeld)
(bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinschalig landschap ▪ Microreliëf: eenmansessen en steilranden ▪ Houtwallen en hakhoutbosjes ▪ Grillige wegenstructuur met beplanting ▪ Vaak verweven met beekdalen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Houtwallen en hakhoutbosjes ▪ Perceelrandbeplanting in patronen ▪ Kamerstructuur ▪ Wegbeplanting
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hallehuis en afgeleide hallehuizen (T-boerderijen, Krukhuisen) ▪ Verspreide bebouwing ▪ Jonge en grote boerderijen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Materialen: afstemming op omgeving ▪ Bij voorkeur traditionele dakvormen en materialen
Erfbeplanting	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zware erfbeplanting ▪ Bomen: eik, beuk, kastanje, linde ▪ Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn ▪ Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc. ▪ Boomgaard voor of naast voorhuis 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Handhaven, versterken traditionele erfbeplanting

Kenmerken kleinschalig kampenlandschap (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van de doestellingen van het LOP. Door sloop van een aantal in zeer slechte staat verkerende bijgebouwen wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het landschap.

Bovendien is specifiek voor het perceel een inrichtingsplan opgesteld waarmee ten opzichte van de bestaande situatie een substantiële verbetering van de landschappelijke situatie plaatsvindt. In hoofdstuk 4 wordt hierop nader ingegaan.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

De voorgenomen ontwikkelingen op het perceel aan de Peppeldijk 1 nabij het buurtschap Kring van Dorth hebben betrekking op het creëren van nieuwe (verblijfs)recreatiemogelijkheden bij een bestaande woning in het buitengebied van de gemeente Lochem.

In dit kader is een plan opgesteld om een tweetal bestaande vrijstaande bijgebouwen te slopen en daarvoor in de plaats twee nieuwe bijgebouwen op te richten ten behoeve van een theehuis en bed and breakfast (b&b).

Voor deze ontwikkeling is door adviesbureau 'Het Ruiterspad' een inrichtingsplan opgesteld, waarin ook op de landschappelijke inpassing van het terrein is ingegaan.

Dit plan vormt de basis voor dit bestemmingsplan en is tevens als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd.

4.2 Bebouwing

Zoals reeds in hoofdstuk 2 is aangegeven worden twee vrijstaande bijgebouwen achterop het perceel, die momenteel in gebruik zijn als opslag en voor houtbewerking, gesloopt. Bovendien wordt de zogenaamde hondenkennel, welke grenst aan de garage op het terrein, verwijderd. Daarmee wordt ca. 110 m² aan bijgebouwen verwijderd.

Hiervoor in de plaats worden twee nieuwe gebouwen opgericht; een gebouw ten behoeve van een b&b (ca. 85 m²) en een theehuis (ca. 80 m²).

Omdat de garage (ca. 105 m²) direct achter de woning als zodanig blijft bestaan, is er na de beoogde planontwikkeling maximaal 270 m² aan bijgebouwen achterop het (woon)perceel aan de Peppeldijk 1 aanwezig.

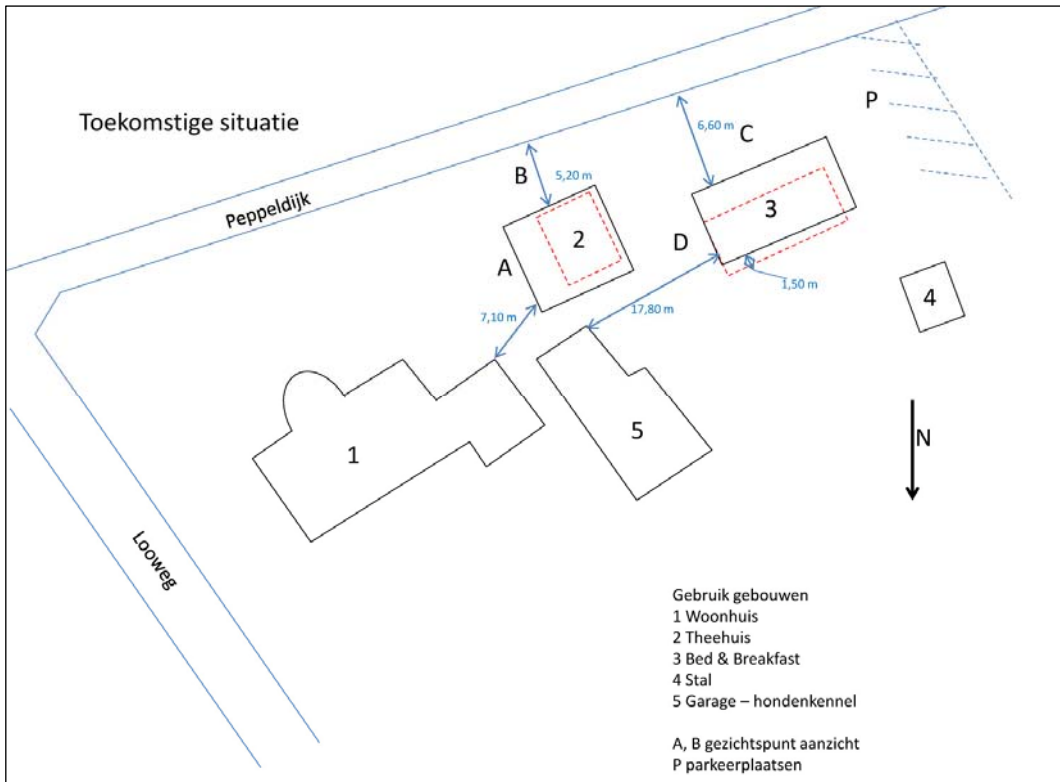
Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een vergroting van 55 m² aan bijgebouwen.

Gezien de aanwezige bebouwing op het betreffende perceel, inclusief de bijgebouwen op het belendende perceel Looweg 3, is er in de nieuwe situatie geen sprake van een significante toename aan bebouwing of verandering van de ruimtelijke situatie in het gebied. Tevens worden de bijgebouwen op nagenoeg dezelfde plaats weer opgetrokken, waardoor de afstanden tot de woning gelijk blijven.

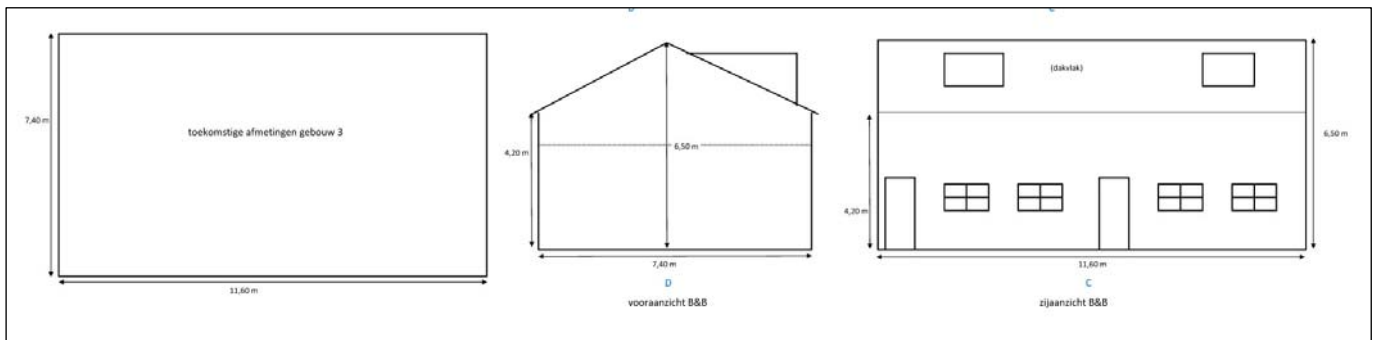
Ook de goot- en bouwhoogte van de nieuwe bijgebouwen wijken niet af van de maximaal toegestane hoogten zoals deze op grond van het huidige bestemmingsplan gelden. De goothoogte van de b&b vormt hierop een uitzondering, aangezien deze met 4,50 meter nu 1 meter hoger is dan de toegestane maximale goothoogte op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Ondanks deze beperkte overschrijding blijven de nieuwe bijgebouwen qua situering en verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning. Doordat de gewenste recreatieve functies dusdanig kleinschalig en extensief zijn, blijft de woonfunctie zowel qua gebruik als uitstraling de hoofdbestemming.

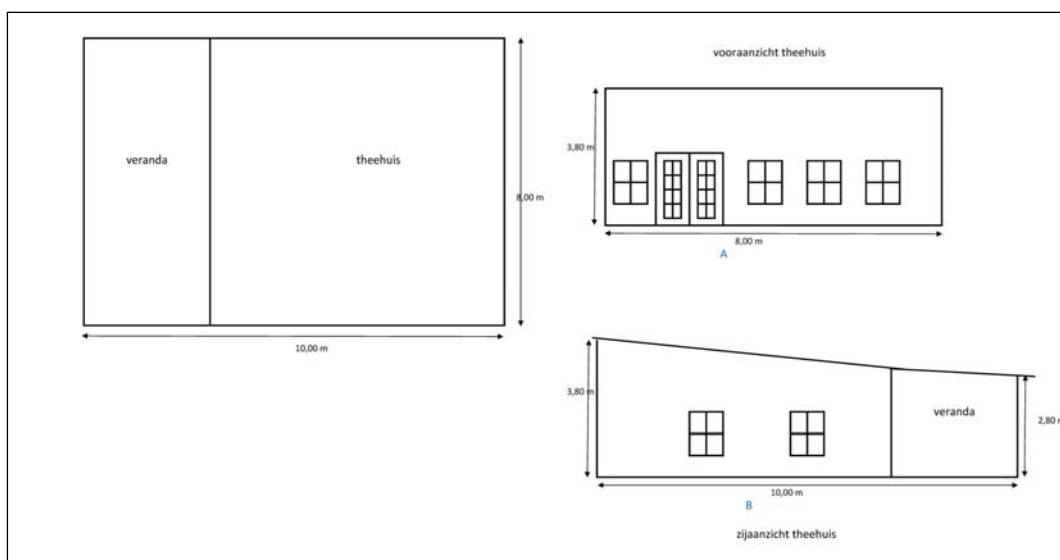
In bijgaande figuren is de beoogde nieuwe situatie in beeld gebracht.



Overzicht situering (bij)gebouwen, met in het rood de bestaande contouren van de te vervangen bijgebouwen (bron: Het Ruiterpad)



Plattegrond en gevelaanzicht van het nieuwe bijgebouw voor bed and breakfast (bron: Het Ruiterpad)



Plattegrond en gevelaanzicht van het nieuwe theehuis (bron: Het Ruiterpad)

4.3 Verkeer en parkeren

Vanwege de kleinschaligheid van een bed & breakfast, in combinatie met een theehuis, wordt geen directe overlast door een toename aan verkeersbewegingen en parkerende bezoekers verwacht.

Omdat er maximaal 3 kamers worden ingezet voor het recreatief nachtverblijf en ook het theehuis beperkt van omvang is (ca. 80m²), wordt op het westelijk deel van het (woon)erf een parkeerplaats aangelegd die ruimte biedt aan minimaal 4 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaats wordt middels een 'eigen' inrit ontsloten via de Peppeldijk.

4.4 Erfbeplanting landschappelijke inpassing

De huidige markante bomen achterop het woonperceel, alsook parallel aan de Peppeldijk, blijven in het plan behouden. Ditzelfde geldt voor de huidige (erf)beplanting aan de voorzijde van het perceel, rondom de woning.

Daarbij voorziet het plan in nieuwe erfbeplanting. Zo worden diversen hoogstamfruitbomen in het weilte direct grenzend aan het woonperceel aangeplant. Hierdoor ontstaat een kleine boomgaard aan de westzijde van het woonperceel. Ter hoogte van deze boomgaard zal parallel aan de Peppeldijk een meidoornhaag worden aangeplant.

Door de nieuwe boomgaard, in combinatie met de meidoornhaag, ontstaat een goede landschappelijke inpassing van de beoogde parkeerplaats naar het aangrenzende landschap in westelijke richting.

Om de beplanting in het plangebied in evenwicht te brengen en daarmee ook invulling te geven aan het kleinschalig kampenlandschap, zal in het westen



Uitsnede inrichtingsplan / landschapsplan voor het perceel Peppeldijk 1 (bron: Het Ruiterspad)

van het bestaande weilandje een aantal nieuwe bomen als boomgroep (laanboom berk) worden aangeplant.

In bijgaande figuur is de landschappelijke inpassing in beeld gebracht.

4.5 Vertaling in het bestemmingsplan

Alle te behouden bestaande gebouwen (de woning en de garage), alsook de nieuw op te richten gebouwen (t.b.v. b&b en theehuis), zijn binnen de bestemming 'Wonen' gebracht. In verband met de locatie van de beoogde parkeerplaatsen aan de achterzijde van het perceel is het bestemmingsvlak 'Wonen' iets vergroot. De bestemmingsgrens is daarbij in overeenstemming gebracht met de huidige (feitelijke) begrenzing van het erf / de tuin behorend bij de woning.

Om de nieuwe gebouwen voor de b&b en het theehuis ook planologisch – juridisch mogelijk te maken is voor het woonperceel Peppeldijk 1 een nadere aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - peppeldijk 1' op de verbeelding opgenomen. In de bijbehorende regels is aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding maximaal 270 m² aan bijgebouwen is toegestaan, waarbij geldt dat van deze gebouwen maximaal 165 m² voor een bed&breakfast en theehuis mag worden gebruikt. Omdat de gothoogte van het nieuwe gebouw voor bed&breakfast afwijkt van de 'standaard gothoogte' voor bijgebouwen (3,5 m) is hiervoor ook nog een nadere bepaling in de regels opgenomen. De overige bouw- en gebruiksregels zijn, voor zover van toepassing, afgestemd op de bestemming 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De direct aangrenzende gronden ten westen van het woonperceel Peppeldijk 1 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen. Binnen deze bestemming is de landschappelijke inpassing mogelijk. Verder zijn ook de bouw- en gebruiksregels binnen deze bestemming, voor zover van toepassing, afgestemd op de bestemming 'Agrarisch met waarden' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Tot slot zijn ook de van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen en dubbelbestemmingen één op één overgenomen uit de geldende planologische regimes, zoals het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (inclusief de herziening daarvan) en het 'Parapluplan Archeologie':

- ter plaatse is sprake van een laag archeologisch verwachtingsgebied (zie ook paragraaf 5.8);
- het gebied maakt deel uit van het landschaptype 'kleinschalig kampenlandschap';
- het gebied ligt deels in een verwevingsgebied en deels in een extensiveringsgebied van de provinciale Omgevingsverordening.

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

5.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

In het plangebied wordt het oprichten van twee nieuwe vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een theehuis en bed and breakfast voorgestaan. Een het betreft in dit kader een kleinschalige vorm van (verblijfs)recreatie die niet geluidsgevoelig is in het kader van de Wgh. Een akoestische toets op grond van de Wgh is derhalve niet nodig.

Desalniettemin dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een nadere afweging gemaakt te worden. Dat wil zeggen dat er sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat en dus een acceptabel binnenniveau. In de regel wordt daarbij aansluiting gezocht bij het Bouwbesluit (33 dB voor nieuwe situaties). In dit kader wordt het volgende opgemerkt. Alleen de Looweg is vanuit akoestisch oogpunt van belang voor het plangebied, aangezien de aangrenzende Peppelweg vooral voor bestemmingsverkeer wordt gebruikt. De afstand van het gebouw voor b&b tot aan de Looweg bedraagt ca. 60 meter. Gezien deze afstand en het feit dat het nieuwe gebouw wordt afgeschermd door bestaande gebouwen (woning en garage) en het nieuwe theehuis, wordt ter plaatse redelijkerwijs een acceptabel binnenniveau verwacht.

5.1.3 *Conclusie*

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

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende

Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in het oprichten van twee nieuwe bijgebouwen ten behoeve van een theehuis en bed and breakfast. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling, is het project aan te merken als 'niet in betekende mate'. Een vergelijk met de bovengenoemde Regeling NIBM maakt dit voldoende aannemelijk.

Bovendien heeft een b&b geen functie voor huisvesting van groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreinigende stoffen.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.3.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijvigheid (in de omgeving). Anderzijds moet worden aangetoond dat nieuwe, milieuhindergevoelige functies niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in agrarische bedrijvigheid en niet- agrarische bedrijvigheid.

Niet-agrarische bedrijven

Voor de afstemming tussen milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) en niet-agrarische bedrijvigheid kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het

milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Agrarische bedrijven

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

Het Activiteitenbesluit

Voor de veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn, is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv. Dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee) gelden. Een veehouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom. In het algemeen wordt daarbij uitgegaan van een minimaal in acht te nemen afstand tussen de gevels van de geurgevoelige objecten tot de bouwblok grens van omliggende bedrijven.

Wet geurhinder en veehouderij

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

In artikel 1 van de Wgv wordt bepaald wanneer een gebouw als geurgevoelig object moet worden beoordeeld en tegen overmatige geurhinder van veehouderijen moet worden beschermd. De definitie voor geurgevoelig object luidt als volgt: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt. Een gebouw waarin bed & breakfast activiteiten plaatsvinden, voldoet aan deze omschrijving en is in principe dan ook een geurgevoelig object.

5.3.2 Relatie met het plangebied

In de (directe) omgeving van het plangebied, gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, zijn geen niet-agrarische bedrijven aanwezig. Wel zijn er verschillende agrarische bedrijven actief. Echter, het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op ca. 260 meter ten oosten van het plangebied. Daarmee wordt ruimschoots aan de minimale afstandseis van 50 meter voldaan. Daarbij wordt opgemerkt dat er direct grenzend aan het voormalige agrarisch

bedrijf aan de Peppeldijk 2 (Wonen-FAB) nog een vrijstaande agrarische schuur aanwezig is, op ca. 75 ten oosten van het plangebied. Op grond van het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Deventer) is voor deze schuur ook een (klein) bouwvlak opgenomen. Omdat ook deze agrarische schuur op een grotere afstand dan 50 meter ligt, doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

5.3.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan. Er kan immers een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied worden gegarandeerd en in de omgeving aanwezige (agrarische) bedrijvigheid wordt niet in haar belangen geschaad.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien.

Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging pas eind 2014 / begin 2015 geëffectueerd zijn.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

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

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

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

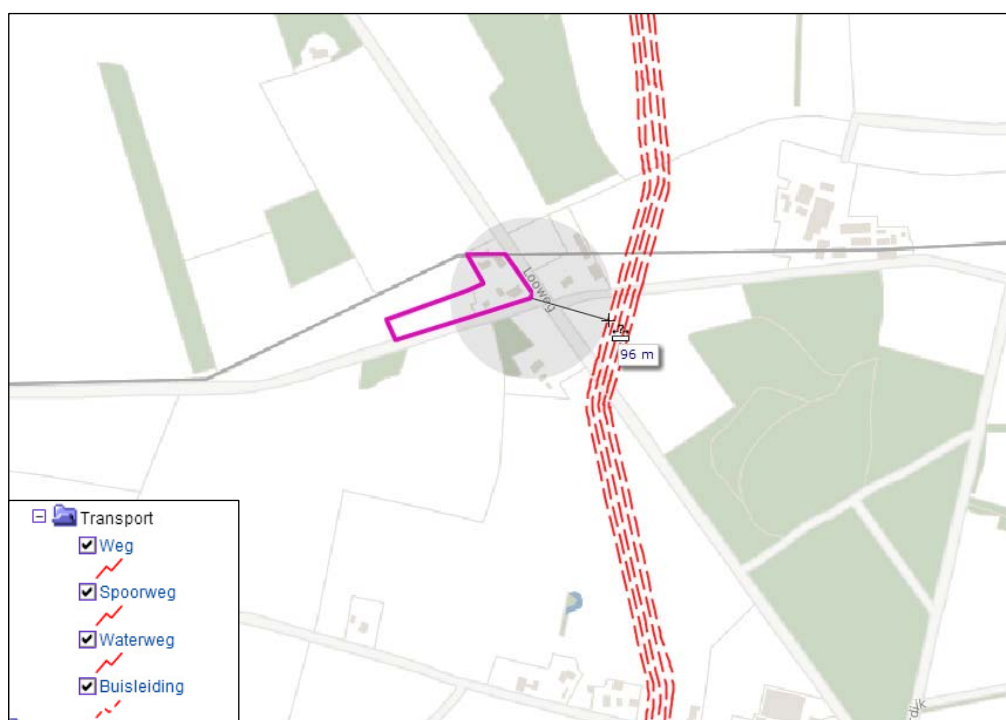
Gemeentelijk beleid

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

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

5.4.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

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



Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Hieruit blijkt dat het perceel aan de Peppeldijk 1 niet aan een route gevaarlijke stoffen ligt en er ook geen bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die een verhoogd veiligheidsrisico betekenen op grond van het Bevi. Wel liggen er ten oosten van het plangebied diverse ondergrondse buisleidingen in de vorm van hogedrukaardgastransport-leidingen. Het gaat van west naar oost om:

- buisleiding A-589 (werkdruk 66 bar, dikte 48 inch);
- buisleiding A-506 (werkdruk 66 bar, dikte 42 inch);
- buisleiding A-505 (werkdruk 66 bar, dikte 36 inch);
- buisleiding A-588 (werkdruk 66 bar, dikte 48 inch);
- buisleiding A-662 (werkdruk 80 bar, dikte 48 inch).

De genoemde A-buisleidingen behoren tot het hoofdtransportnet van de Gasunie. De afstand waarop nog dodelijke slachtoffers zijn te verwachten bij het meest slechte scenario, het zogenaamde invloedsgebied, bedraagt 540 meter.

De dichtstbijzijnde buisleiding (A-589) ligt op ca 95 meter van het plangebied en buisleiding A-662 op ca. 120 meter afstand. Gezien deze afstanden ligt het plangebied niet binnen de PR contour (belemmeringsstrook) van de leidingen, omdat deze in de regel op, danwel 5 meter van een aardgastransportleiding ligt.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de gasleidingen dient het GR wel beschouwd te worden. Uit groepsrisicoberekeningen voor buisleidingen elders in de gemeente Lochem (o.a. in het kader van de nieuwe woningbouwontwikkeling in Harfsen) en eveneens onderdeel van het hoofdtransportnet van de Gasunie, blijkt dat het groepsrisico ruimschoots kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende. Vanwege het feit dat het plangebied aan de Peppeldijk 1 in een agrarische omgeving waar per definitie een lage personendichtheid aanwezig is, in combinatie met een kleinschalige planontwikkeling (een bed & breakfast met 3 kamers en een theehuis van ca. 80m²) waarmee de personendichtheid in het invloedsgebied niet significant toeneemt, wordt een nadere verantwoording van het GR niet nodig geacht.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Bodem

5.5.1 Algemeen

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

5.5.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Om de bodemkwaliteit binnen het plangebied in beeld te brengen is door adviesbureau Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv een bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit 'Verkennd bodemonderzoek Peppeldijk 1te Kring van Dorth (27 oktober 2014)' is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder opgesomd.

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren

gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

Naar aanleiding van de veldwerkzaamheden is gebleken dat de bovengrond overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand bestaat. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monsternames bedroeg de grondwaterstand 270 cm onder het maaiveld. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a) de bovengrond licht verontreinigd is met Zink en PAK;
- b) In de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond;
- c) het grondwater licht verontreinigd is met Barium, Cadmium en Zink.

Het is bekend dat in de bodem zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door de waargenomen antropogene bestanddelen (puin /kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein is.

5.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor de uitvoering van het plan.

5.6 Water

5.6.1 Beleidskader

Rijksbeleid

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

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

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang

in dit verband is het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat op 1 januari 2010 in werking is getreden.

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

Het plangebied wordt op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de functie "natte ecologische verbindingzones". Ecologische verbindingzones verbinden de natuurgebieden binnen de EHS met elkaar. Ecologische verbindingzones bestaan uit een aaneenschakeling van natuurelementen (corridors en stapstenen) al dan niet gelegen in een landschapszone. Beken of andere watergangen vormen veelal de as van de ecologische verbindingzone. Dergelijke watergangen lopen meestal door in de EHS natuur of EHS verweven. Afhankelijk van de natuurdoeltypen die verbonden worden en de eisen die de soorten van de specifieke populaties stellen zijn inrichtingsmodellen ontworpen en aan watergangen binnen de EHS toegekend. Het plangebied kent in dit kader twee modellen.

Model kamsalamander

Dit model bestaat uit een corridor met stapstenen, ingebed in een landschapszone. 'Natte' elementen, met name poelen, zijn hierbij essentieel. Behalve de kamsalamander kunnen binnen dit model ook andere zeldzame amfibieën -heikikker, boomkikker, knoflookpad- en ringslang doelsoort zijn. Dit model mikt op een herstel van kleinschaligheid, inclusief natte elementen. Daarmee is het toepasbaar zowel in het riviereengebied als op de lage zandgronden. De kwaliteit van de natte elementen is van groot belang, terwijl de 'droge' elementen zeer verschillend kunnen zijn. Het model biedt plaats aan een zeer grote verscheidenheid aan organismen, van spitsmuis tot steenuil en van libel tot vleermuis. De poelen dienen echter vrij van vis te zijn en te blijven.

Model Das

Dit model is gebaseerd op de modellen das en boomarter en bestaat uit een brede corridor. De corridor is opgebouwd uit kleinschalig landschap waarin houtwallen, singels en bosjes dekking bieden en geleiding geven, en waarin voldoende geschikte voedselgebieden aanwezig zijn. 'Natte' elementen zijn binnen dit model niet noodzakelijk. Dit model is, behalve voor das en boomarter, functioneel voor allerlei dieren van bossen, bosranden en kleinschalig landschap. In een enkel geval is dit model toegekend aan zones die in de eerste plaats verbetering van de uitwisseling van edelherten beogen. Dan dienen de voorkomende barrières (wegen) op een andere manier overbrugd te worden.

Het bovenstaande beleid uit het Waterplan Gelderland 2010-2015 wordt doorgezet in de nieuwe Omgevingsvisie Gelderland en bijbehorende Omgevingsverordening. Dit blijkt onder andere uit bijlage 7 'Kernkwaliteiten GGN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, waaruit is op te maken dat het plangebied binnen het deelgebied 'Dortherbeek' ligt en waarvoor de volgende doelen zijn geformuleerd:

- Ontwikkelen van ecologische verbinding Dortherbeek: gradiënten naar de beken met waterloopjes en poelen, schraallanden, ruigtes en opgaande singels en houtwallen;

- ontwikkelen meer samenhang tussen en kwaliteit van de bosgebieden en landschapselementen;
- verdichting met lijnvormige gebiedseigen landschapselementen en vochtige bosjes
- Dortherbeek, verbindt de landgoederen onderling en met Salland en het IJsseldal: das, kamsalamander, winde.

Beleid waterschap

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

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

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

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

5.6.2 Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning. Aanvullende maatregelen voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit zijn derhalve niet noodzakelijk. Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als waterbergingsgebied.

Bovendien is er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Zoals in voorgaande paragraaf is aangegeven maakt het plangebied wel deel uit van een natte ecologische verbindingszone. Gezien de functie van de nieuwe gebouwen (bed & breakfast), de omvang (ca. 165 m²) en de ligging (op nagenoeg dezelfde locatie als de te slopen bijgebouwen, op ca. 60 meter ten zuiden van de Dortherbeek) worden er geen significante effecten op de natte ecologische verbindingszone verwacht.

Bovendien neemt het verharde oppervlak binnen het plangebied niet noemenswaardig toe. Ten opzichte van de huidige situatie wordt ca. 55 m² extra bijgebouwen opgericht en ca. 150 m² ten behoeve van een parkeerplaats aangelegd.

Bovendien ligt het perceel op een hoog gelegen zandgrond. Het grondwater is aangetroffen op een diepte van 2,7 meter onder het maaiveld (zie hiervoor het uitgevoerde bodemonderzoek, paragraaf 5.5). Er is daarmee voldoende ruimte om hemelwater te infiltreren.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelstoten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgesondheid	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?	Ja	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Watertoetstabel

5.6.3 Conclusie

De beoogde planontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

De gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Gelders Natuurnetwerk

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

5.7.3 Soortenbescherming

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

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

5.7.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Door adviesbureau Forest Groen Consult is een natuuronderzoek opgesteld, 'Quick-scan Peppeldijk Kring van Dorth' (11 november 2014) genaamd. De rapportage is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Soortenbescherming

Flora

Op het perceel zijn twee beschermde plantensoorten aangetroffen. De grote kaardenbol en het prachtklokje. De grote kaardenbol is een soort van lijst 1 van de F&F wet. Voor deze soorten geldt bij een ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling.

Het prachtklokje is een soort van lijst 2 van de F&F wet, indien de soort een wilde plant betreft. De soort is in het wild in deze omgeving aangetroffen. Er kan niet worden aangetoond of dit een aangeplante dan wel een wilde herkomst betreft. Indien bij de ontwikkeling een gedragscode wordt toegepast is een ontheffing aanvraag van de F&F wet niet noodzakelijk.

Op basis van de aangetroffen situatie, een kort gemaaid gazon, worden geen andere beschermde of strikt beschermde soorten verwacht.

De flora en faunawet wordt voor de soortgroep flora niet overtreden mits een gedragscode van toepassing wordt verklaard en het werk conform de gedragscode wordt uitgevoerd. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Fauna

Zoogdieren

Op het perceel zijn geen beschermde of strikt beschermde soorten aangetroffen. Uit de directe omgeving zijn warnemingen bekend van de das. De te slopen gebouwen zijn niet van belang voor de das. Het slopen heeft ook geen gevolgen voor de aanwezige burcht op enkele honderden meters van het plangebied. De aanwezige fruitbomen blijven behouden en er is niet voorzien in een afsluitend raster. Het belang van de tuin als foerageergebied van deze soort blijft onveranderd. Mogelijk wordt het belang zelfs iets groter op het moment dat de geplande boomgaard helemaal is aangelegd.

De flora en faunawet wordt voor de soortgroep zoogdieren niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk

Amfibieën

Het terrein is niet van belang als voortplantingsbiotoop voor amfibieën. Open water ontbreekt. Beschermde of strikt beschermde soorten worden niet verwacht. De flora en faunawet wordt voor de soortgroep amfibieën niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk

Reptielen

Het terrein is niet van belang voor reptielen. De vegetatie is hiervoor ongeschikt. De flora en faunawet wordt voor de soortgroep reptielen niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk

Ongewervelden

De gele weidemieren zijn aangetroffen buiten het plangebied op de rand van de weide en de Peppeldijk. De plannen hebben geen invloed op deze soort. Andere beschermde of strikt beschermde soorten worden niet verwacht. De flora en faunawet wordt voor de soortgroep ongewervelden niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Broedvogels

De te slopen schuurtjes zijn niet van belang voor een broedvogel. Nesten of sporen zijn niet aangetroffen. Wel aangetroffen is een nestkast van een steenuil. De boom waarin de kast is geplaatst blijft behouden. Ook het

schuurtje naast deze boom wordt niet gesloopt of gewijzigd. Door de komst van de B&B zal de locatie mogelijk iets drukker worden. Dit hoeft voor de steenuil geen probleem te zijn. De aanplant van de meidoornhaag zal leiden tot iets meer voedsel voor de uil omdat zich hier prooidieren in kunnen verschuilen. De geplande parkeerplaats hoeft geen probleem te vormen mits deze goed is ingepast, bijvoorbeeld door het plaatsen van een haag of een laag schapenhek.

Het aanplanten van de fruitbomen leidt tot een verbetering van het biotoop van deze uilen.

Omdat de uilen zeer stand vast zijn, is het opstellen van een ecologisch protocol voor de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk. In het protocol wordt vastgelegd hoe schade aan dit broedpaar wordt voorkomen.

De flora en faunawet wordt voor de soortgroep broedvogels niet overtreden mits een goede inpassing van de parkeervoorziening wordt gerealiseerd en buiten het broedseizoen wordt gewerkt. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Vissen

Niet van toepassing.

Vleermuizen

De te slopen gebouwen hebben geen waarde voor vleermuizen als vaste rust- en verblijfplaats. De aanwezige bomen worden niet gekapt zodat ook hier geen verblijfplaatsen verloren gaan. Bovendien blijft het foerageergebied intact. De flora en faunawet wordt voor de soortgroep vleermuizen niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt op ruime afstand tot Natura 2000 gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden Rijntakken en het Borkelt liggen respectievelijk op 9,5 en 6 kilometer afstand.

Een externe werking kan op basis van deze afstand en de voorgenomen ontwikkeling worden uitgesloten.

Wel ligt het plangebied in de GO. Dit betekent dat de plannen alleen mogen doorgaan indien er geen significante aantasting van de kernkwaliteiten van het gebied (i.c. Dortherbeek) plaatsvinden. Hierover wordt in het natuuronderzoek het volgende opgemerkt.

De ontwikkeling is kleinschalig en doet geen afbreuk aan het kleinschalig kampenlandschap. De ontwikkeling vindt plaats in de zekere beslotenheid van het bestaande achtererf waarbij aandacht is voor de inpassing in het landschap.

Ook doet het plan geen afbreuk aan de mogelijkheden voor de soorten van het cultuurlandschap. De ontwikkeling is kleinschalig en door de vervanging van de laurierhaag door een meidoornhaag nemen de mogelijkheden voor deze soorten nog toe.

De effecten op de das en steenuil zijn beschreven. Geconstateerd is dat er geen negatieve gevolgen zijn en dat de mogelijkheden voor beide soorten verbeteren nadat de plannen zijn gerealiseerd. Ten aanzien van de steenuil is wel opgemerkt dat de parkeervoorziening beter moet worden ingepast. Door de aanleg van een haag of een gesloten raster. Vanuit het landschap is een haag te prefereren boven het raster.

Het gebied is droog en niet van belang voor de kamsalamander. Het beheer van het perceel is kleinschalig. De aanleg van de haag geeft eventuele

salamanders schuilgelegenheid tegen predators en op termijn mogelijk zelfs plaatsen voor een overwintering.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en er een verbetering plaatsvindt van de genoemde kernkwaliteiten. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de gestelde regels binnen de GO.

5.7.5 Conclusie

In het plangebied komen, met uitzondering van het prachtklokje en de steenuil, geen vaste verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten voor. Voor de uitvoering van het plan is daarom uitsluitend een ontheffing van de Flora- en faunawet benodigd voor het prachtklokje en de steenuil, tenzij gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode (prachtklokje) en ecologisch werkprotocol (steenuil). In dat geval is geen ontheffing benodigd.

In het plangebied komen wel beschermde algemene soorten voor, maar hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing te worden aangevraagd. Om deze soorten te beschermen zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, de zorgplicht uit de Flora- en faunawet in acht genomen moeten worden. Daarnaast dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen van de aanwezige vogels uitgevoerd te worden.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen reden is om aan te nemen dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van het plan in de weg staat. Bovendien wordt de beoogde ontwikkeling landschappelijk ingepast zodat er een verbetering plaatsvindt van de zogenaamde kernkwaliteiten in het gebied. Daarmee voldoet de ontwikkeling ook aan de gestelde regels binnen de Groene Ontwikkelingszone van de provincie Gelderland.

5.8 Archeologie

5.8.1 Beleid en regelgeving

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag is in 1995 in werking getreden en heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, het Structuurschema Groene Ruimte 2, de Nota Ruimte, de Wijziging van de Monumentenwet 1988 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens

vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

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

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

5.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is de volgende categorie uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang:

Categorie 7: Lage archeologische verwachting.

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

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

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' opgenomen. Omdat de beoogde ontwikkeling ruim onder de 'vrijstellingsgrens' voor vergunningplicht blijft (bodemingrepen zijn kleiner dan 2.500 m²) is er echter geen archeologisch onderzoek nodig.

5.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Algemeen

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

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

5.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Bovendien liggen er nabij het plangebied geen gebieden en/of structuren met een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

5.9.3 Conclusie

In het plan zijn geen regels opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

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

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

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

Digitaliseringsvereisten

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

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

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

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

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

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

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

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

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

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Deze bestemming is gebruikt voor het weiland achter het perceel Peppeldijk 1. Daarmee wordt aangesloten bij de bestemming 'Agrarisch met waarden' zoals die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is opgenomen.

Vrijwel het gehele buitengebied van Lochem heeft hoge landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn de verschillende landschapstypen met hun kenmerkende kwaliteiten in dit bestemmingsplan vastgelegd. Op de verbeelding zijn ze met een gebiedsaanduiding aangewezen en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van elk landschapstype kort opgesomd. Specifiek voor dit bestemmingsplan is dat een 'kleinschalig kampenlandschap'.

Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met dit landschapstype. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

Artikel 4 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het woonerf van het perceel Peppeldijk 1, alsook Looweg 3. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Zo krijgen beide percelen hetzelfde planologisch regime als andere woonpercelen in het buitengebied.

De maximale omvang van een woning is beperkt. Als deze kleiner is dan 550 m³ mag deze worden uitgebreid tot maximaal 600 m³. Woningen tussen de 550 en 600 m³ mogen maximaal 20% uitbreiden. Voor tussen de 600 en 750 m³ geldt dat deze maximaal 15% mogen uitbreiden tot maximaal 750 m³. Woningen groter dan 750 m³ mogen niet verder uitbreiden. Sloop/nieuwbouw van een woning is mogelijk maar dan wel zoveel mogelijk op dezelfde plaats (maximaal 10 meter daarbuiten).

Bij de woning is 75 m² bijgebouwen toegestaan (via een afwijking 150 m² ten behoeve van landschapsonderhoud of het hobbymatig houden van vee). Om de nieuwe gebouwen voor de b&b en het theehuis ook planologisch – juridisch mogelijk te maken is voor het woonperceel Peppeldijk 1 een nadere aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - peppeldijk 1' opgenomen. Ter plaatse zijn maximaal 270 m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij geldt dat van deze gebouwen maximaal 165 m² voor een bed&breakfast en theehuis mag worden gebruikt. Omdat de goothoogte van het nieuwe gebouw voor bed&breakfast afwijkt van de 'standaard goothoogte' voor bijgebouwen (3,5 m) is hiervoor ook nog een nadere bepaling in de regels opgenomen. De overige bouw- en gebruiksregels zijn, voor zover van toepassing, afgestemd op de bestemming 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 7

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een lage archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) en aanlegwerkzaamheden zijn alleen onder voorwaarden, zoals het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, mogelijk. Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' gelden geen beperkingen voor bouwwerken of

aanlegwerkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 2500 m² of als er niet dieper dan 0,30 meter wordt gegraven.

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals de reconstructiewetzones.

Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels vanwege de reconstructiewetzones bijvoorbeeld niet onder de agrarische bestemmingen worden opgenomen. In het analoge plan wordt daarom gewerkt met kruisverwijzingen over en weer. In de digitale versie is dat niet merkbaar omdat alle bestemmingen en aanduidingen op het scherm verschijnen en kunnen worden aangeklikt.

Ter bescherming van het ter plaatse aanwezige landschapstype zijn de gronden verder aangeduid als 'overige zone - landschapstype kleinschalig kampenlandschap'. Dit is van belang bij eventuele afwijkingen, omgevingsvergunningen voor werken en/of werkzaamheden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 Overgangsrecht

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

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier

verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 12 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling (het oprichten van twee nieuwe bijgebouwen met een oppervlakte van circa 165m² ten behoeve van een theehuis en bed and breakfast) betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer.

Concluderend kan gesteld worden dat geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

7.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Peppeldijk 1 Kring van Dorth' vanaf 8 januari 2015 tot en met 18 februari 2015 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.