

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

PEPPELDIJK 1 KRING VAN DORTH 2019

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.376

IDnr. : NL.IMRO.0262.buPeppeldk1KvD2019-BP41

Datum : januari 2020

Versie : 2

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 7 april 2020 / besluitnr. 2019-139375

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER.....	4
2	BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	5
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.2	NIEUWE SITUATIE	7
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	7
3	BELEIDSKADER.....	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	13
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	16
4.1	GELUID	16
4.2	LUCHTKWALITEIT	16
4.3	GEUR	17
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	17
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	18
4.6	BODEM	21
4.7	WATER	22
4.8	ECOLOGIE	25
4.9	ARCHEOLOGIE	26
4.10	CULTUURHISTORIE	27
4.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	28
5	JURIDISCHE ASPECTEN	30
5.1	INLEIDING.....	30
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	31
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	31
6	UITVOERBAARHEID	35
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is een verzoek om op het perceel aan de Peppeldijk 1 en 1a Kring van Dorth de gebruiksmogelijkheden binnen de woonbestemming uit te breiden.

Het is de wens van de initiatiefnemers om het bestaande theehuis en de bestaande bed&breakfast ook te gebruiken voor bruiloften en partijen. In het huidige bestemmingsplan is reeds voorzien in een mogelijkheid om in de bestaande bijgebouwen een bed&breakfast en theehuis uit te oefenen. Deze mogelijkheid is niet toereikend voor het beoogde medegebruik voor bruiloften&partijen.

Ten behoeve van het beoogde gebruik dient tevens een aanvullende parkeervoorziening op het perceel mogelijk gemaakt te worden.

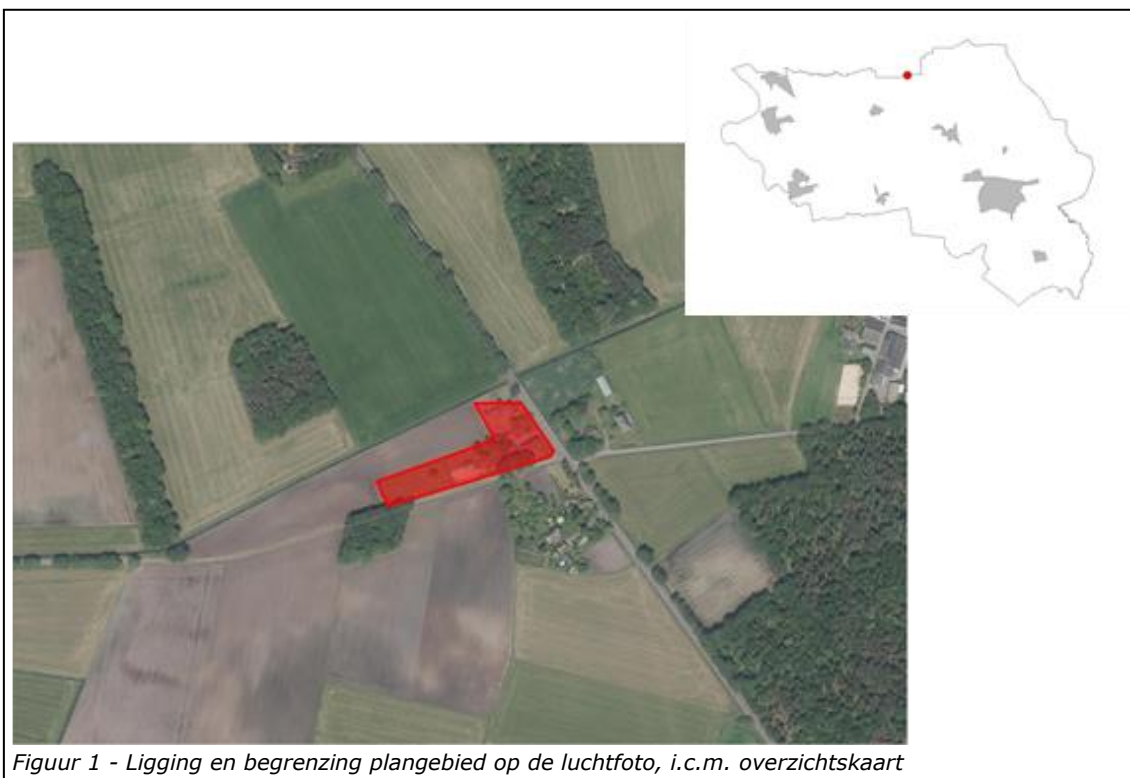
Het voorliggende bestemmingsplan 'Peppeldijk 1 Kring van Dorth 2019' dient hiertoe en geeft zodoende het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument voor het beoogde initiatief.

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 en 1a Kring van Dorth, kadastraal bekend onder de (kadastrale) 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 wordt een verkeerd beeld gegeven van de bouwmogelijkheden op beide woonpercelen.

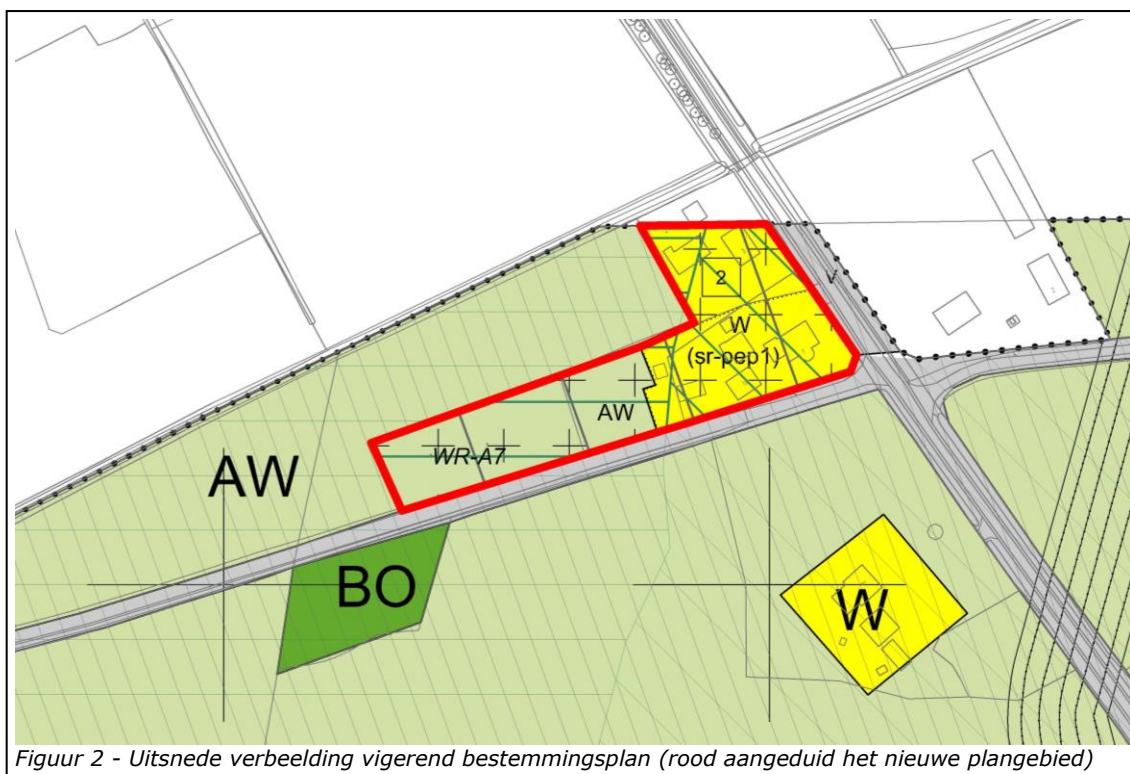
Het beoogde initiatief ten behoeve van de uitbreiding van de nevenactiviteiten heeft betrekking op het perceel Peppeldijk 1 met achtergelegen erf. De bestemmingsregeling op het gedeelte van het perceel Looweg 3 blijft inhoudelijk ongewijzigd.

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



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied bestaat het bestemmingsplan 'Peppeldijk 1 Kring van Dorth' dat op 13 april 2015 door de raad is vastgesteld.



De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 4 van de regels en zijn daarmee bestemd voor woonfuncties, al dan niet in combinatie met beroepen aan huis, mantelzorg en bijbehorende erven en tuin. 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).

Het huidige gebruik voor een bed&breakfast en theehuis is uitsluitend mogelijk binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – peppeldijk 1'.

De gronden ten westen van de woning aan de Peppeldijk hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden' als bedoeld in artikel 3 van de bijbehorende regels, overeenkomstig het feitelijk gebruik van deze gronden.

Tevens zijn er een aantal gebiedsaanduidingen van kracht, te weten 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 7'. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden voor een theehuis en bed&breakfast met het medegebruik voor bruiloften en partijen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – peppeldijk 1'. Om het parkeren voor deze gebruiksmogelijkheden te reguleren wordt op het achtergelegen erf, binnen de agrarische bestemming, een uitbreiding van het parkeerterrein mogelijk gemaakt. Hiertoe is de aanduiding 'parkeerterrein' aangebracht.

De overige bestemmingen en aanduidingen blijven onverminderd van kracht en worden één-op-één uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Een uitzondering daarop is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'; die is niet langer opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' aangezien deze alleen toeziet op agrarische gronden.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de toekomstige situatie. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

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 6.835 m².

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijk en functioneel

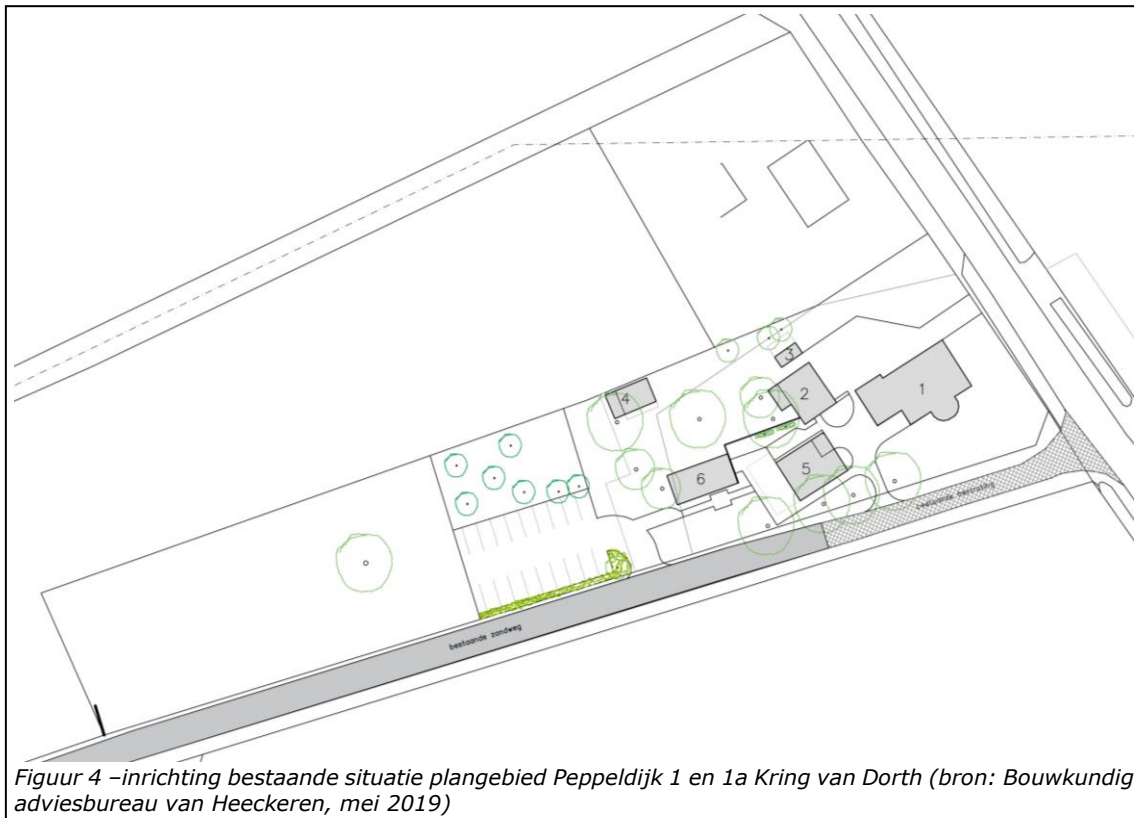
Ten noorden van het woonperceel Peppeldijk 1 is het perceel Looweg 3 gesitueerd. Het zuidelijk deel van dit perceel ligt binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Lochem en het noordelijk deel binnen de gemeente Deventer. Het betreffende perceel is en blijft als woonfunctie in gebruik.

Omdat deze gronden alleen deel uitmaken van voorliggend bestemmingsplan zodat de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' uit het geldende bestemmingsplan 'Peppeldijk 1 Kring van Dorth', en daarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' op een juiste wijze vertaald kan worden, wordt een nadere beschrijving van dit perceel buiten beschouwing gelaten.



Figuur 3 – luchtfoto bestaande situatie plangebied Peppeldijk 1 en 1a Kring van Dorth

Daarbij is het woonperceel Peppeldijk 1 ca. 2.440 m² groot. 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, 2.975 m² groot, zijn als weide in gebruik.



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

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 bosschages 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.

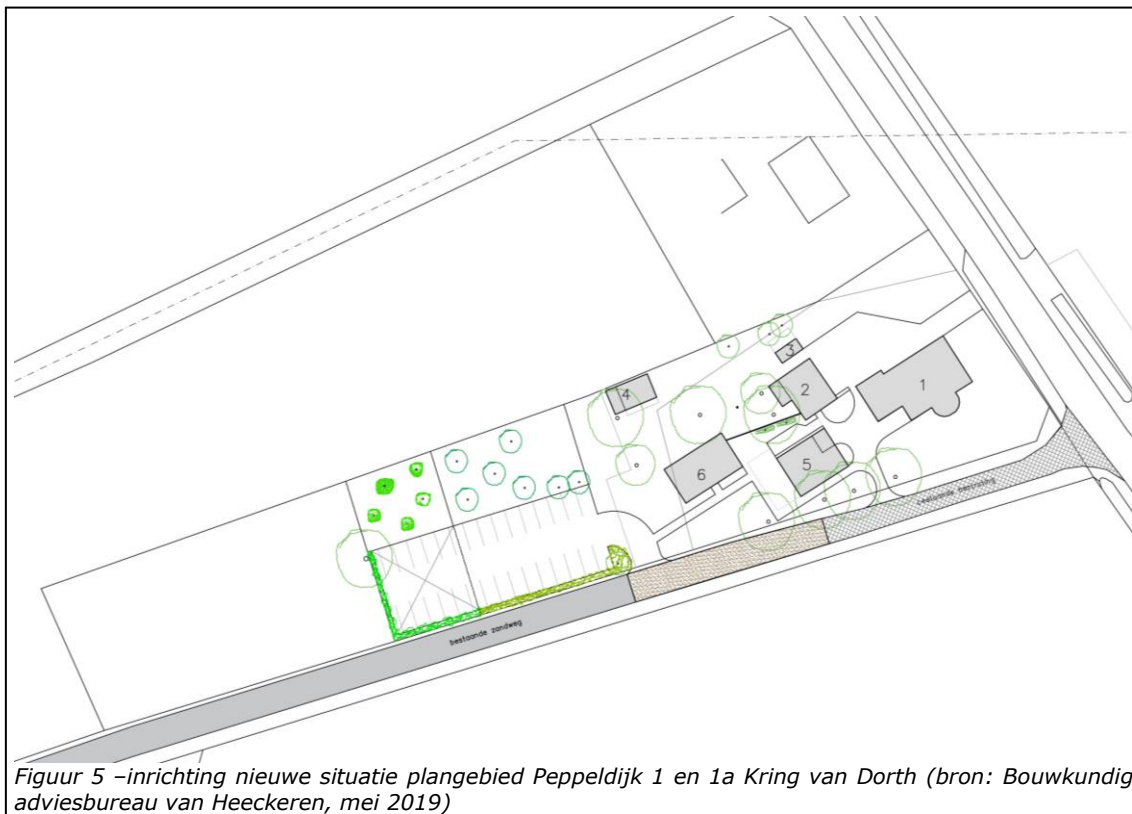
In het vigerende bestemmingsplan, en in het onderliggende 'Buitengebied Lochem 2010', is hiervoor de gebiedsaanduiding 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap' opgenomen. Doel is om de kleinschalige en onregelmatig verkavelde percelen te beschermen en de nivellering van het landschap en het verlies 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 Nieuwe situatie

De nieuwe situatie ziet toe op de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden voor het theehuis en de bed&breakfast met het medegebruik voor bruiloften en partijen. Daartoe zal een bijgebouw opnieuw gebouwd worden en de parkeervoorziening uitgebreid worden met 12 extra parkeerplaatsen.



Daarvoor is ook een landschappelijke inpassing voorzien in de vorm van een nieuwe meidoornhaag en uitbreiding van de hoogstam fruitboomgaard.

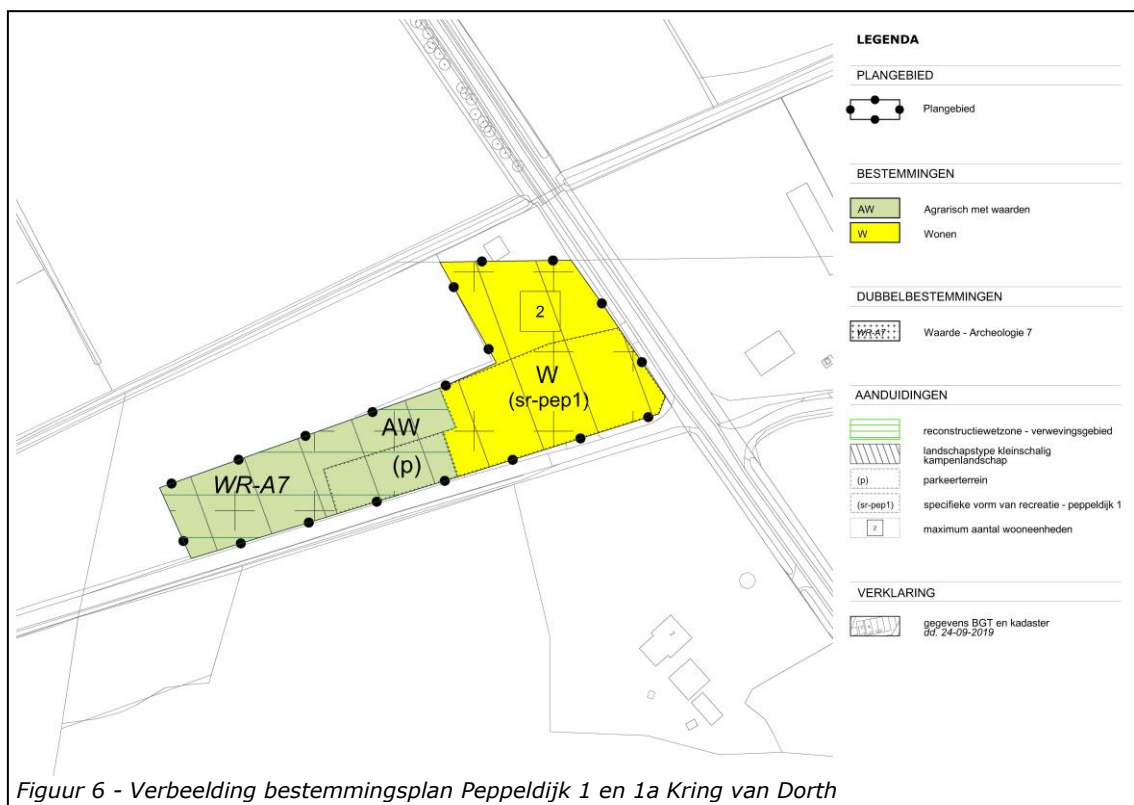
Het initiatief voorziet tevens in een extra stuk puinverharding van de Peppeldijk om de bereikbaarheid van de parkeervoorziening te verbeteren.

2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

De uitbreiding van de parkeergelegenheid is voorzien binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Om dit gebruik mogelijk te maken, is een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen op de verbeelding. In de regels wordt bepaald dat hier een parkeerterrein mag worden gerealiseerd.

Om het gewenste nevengebruik mogelijk te maken, zijn in de regels de gebruiksmogelijkheden onder de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – peppeldijk 1' uitgebreid.

De overige bestemmingen en gebiedsaanduiding blijven onveranderd en worden één op één uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.



3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt een uitbreiding van de nevenactiviteiten binnen de woonbestemming mogelijk en een groter parkeerterrein op de agrarische gronden mogelijk. Er zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt niet de invloedssfeer van één van bovengenoemde nationale belangen. Daarmee wordt ervan uitgegaan dat de beoogde ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet.

De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

De provincie legt in deze visie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Om dit te bereiken worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. Bereikbaarheid: Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. Vestigingsklimaat: Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.

7. Woon- en leefomgeving: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden.

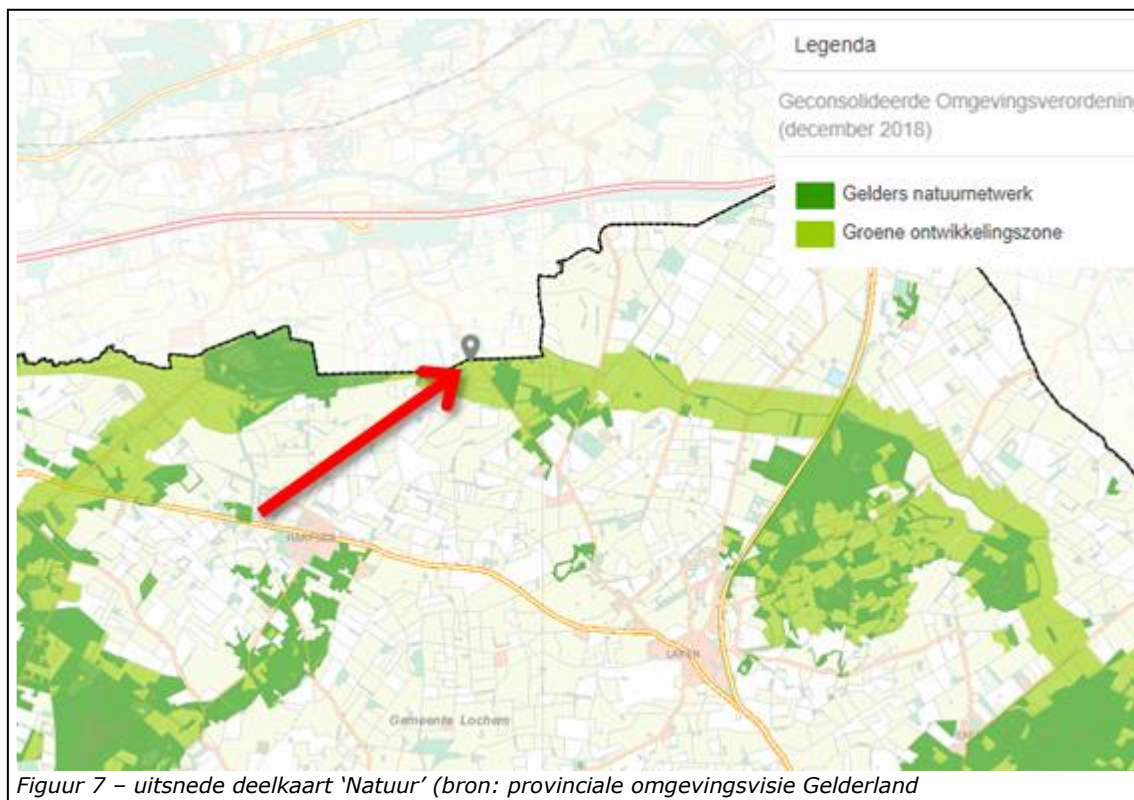
Voorliggend bestemmingsplan voor het perceel aan de Peppeldijk 1 en 1a Kring van Dorth is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 ook het 'Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld. Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2018). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel 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.

Relatie met het plangebied

Het voorliggende plan is gelegen binnen de 'Groene Ontwikkelingszone' (GO).



Voor deze gronden is in de omgevingsverordening in artikel 2.52 bepaald dat:

1. geen nieuwe grootschalige ontwikkeling toegestaan die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:
 - a. er geen reële alternatieven zijn;
 - b. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - c. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt;
 - d. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig de daarvoor geldende artikelen.
2. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de GO kan een nieuwe kleinschalige ontwikkeling mogelijk maken, als:
 - a. 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;
 - b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan

Met het voorliggende plan wordt enkel een uitgebreid nevengebruik met een kleinschalige uitbreiding van het parkeerterrein mogelijk gemaakt, indien in de landschappelijke inpassing voldaan wordt. Dat is in overeenstemming met lid 2 uit bovengenoemd artikel.

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 voor de kernen opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft.

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 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 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Peppeldijk 1 Kring van Dorth' is gebaseerd op het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en laatstgenoemde 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).

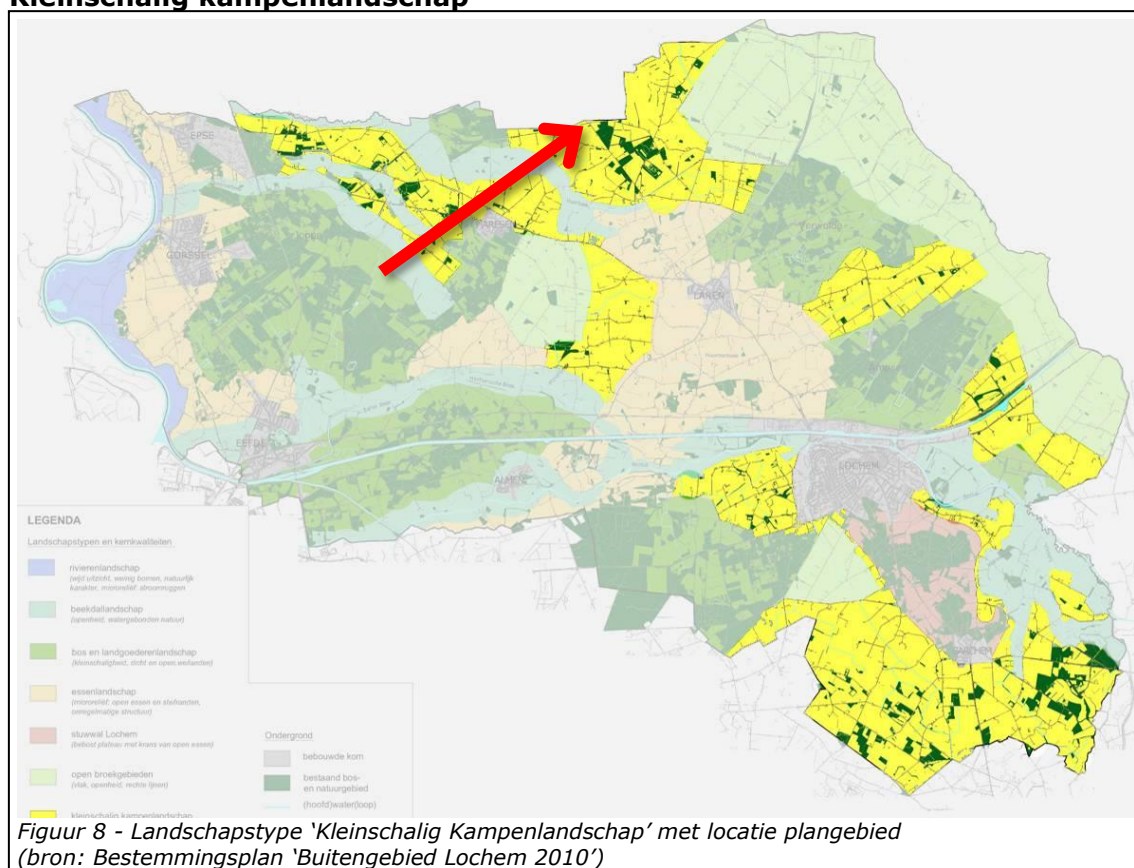
Landschap

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 binnen het kleinschalig kampenlandschap. In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van deze types landschap weergegeven.

Kleinschalig kampenlandschap



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Kleinschalig landschap	Houtwallen en hakhoutbosjes
	Microreliëf: eenmansessen en steilranden	Perceelrandbeplanting in patronen
	Houtwallen en hakhoutbosjes	Kamerstructuur
	Grillige wegenstructuur met beplanting	Wegbeplanting
	Vaak verweven met beekdalen	
Bebouwing	Hallehuis en afgeleide hallehuizen (T-boerderijen, Krukhuisen)	Materialen: afstemming op omgeving
	Verspreide bebouwing	Bij voorkeur traditionele dakvormen en materialen
	Jonge en grote boerderijen	

Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Handhaven, versterken traditionele 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	

Tabel 1 - Kenmerken van het landschapstype '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.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt op het perceel een groter parkeerterrein mogelijk gemaakt. Bij de aanleg van deze voorziening is ook in een landschappelijke inpassing voorzien waarin de bestaande kwaliteiten voortgezet worden middels een uitbreiding op de meidoornhaag en hoogstam fruitboomgaard. Er is daarin geen sprake van strijdigheid met het gemeentelijk beleid.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

4.1 Geluid

4.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

4.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

In het kader van dit bestemmingsplan is geluid niet van belang.

Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen en er wordt geen nieuwe gevoelige functies (woningen) mogelijk gemaakt.

4.1.3 *Conclusie*

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

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt uitgebreidere nevengebruik en parkeervoorzieningen mogelijk binnen het plangebied. Er worden géén nieuwe woning mogelijk gemaakt en daarmee wordt de grenswaarde niet overschreden. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Geur

4.3.1 Algemeen

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

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

4.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt uitgebreidere nevengebruik en parkeervoorzieningen mogelijk binnen het plangebied. Daarbij worden geen gevoelige objecten mogelijk gemaakt op kortere afstand tot omringende agrarische functies in de omgeving, dan in de huidige situatie.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

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

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt het medegebruik van het theehuis en de bed&breakfast voor bruiloften en partijen mogelijk. Naast Peppeldijk 1 is de woning Looweg 3 gelegen. Deze is op een afstand van circa 35 meter van het theehuis gesitueerd en op een afstand van circa 40 meter van de bed&breakfast. In de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn bruiloften en partijen niet als bedrijfstype genoemd maar geldt voor discotheken en muziekcafés, waar ook in de late avond versterkte muziek wordt gedraaid om op te dansen, een aan te houden richtafstand van 30 meter.

Om één en ander ook in het bestemmingsplan te waarborgen is in de regels voorgeschreven dat voor het beoogde medegebruik voor bruiloften en partijen tenminste 30 meter afstand tot de woning Loodijk 3 moet worden gehouden.

Voor het overige zijn er geen relevante gevoelige functies of bedrijven waarmee rekening moet worden gehouden. Het theehuis en de bed&breakfast zijn bestaande functies die in een eerder plan al eens zijn beoordeeld.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat niet in de weg aan de beoogde planontwikkeling.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

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

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid

transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

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

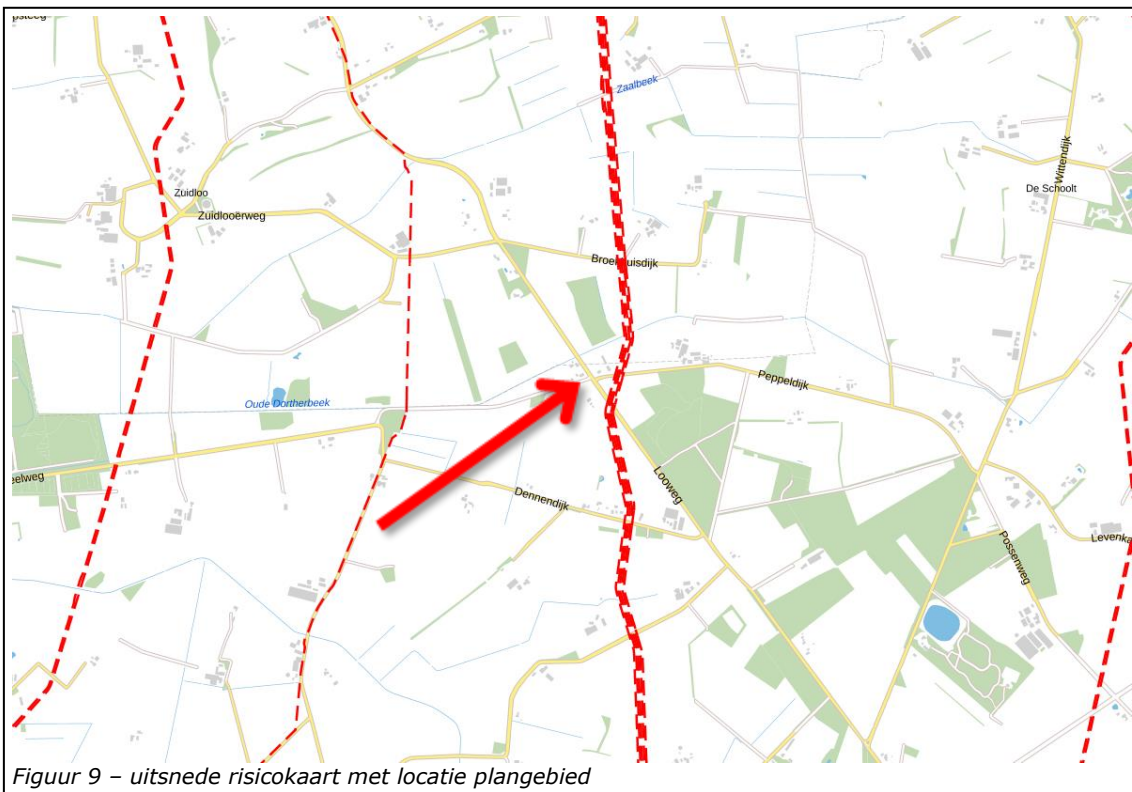
Gemeentelijk beleid

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

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

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Onderstaande figuur bevat ene uitsnede van de nationale risicokaart.



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.

Het bestemmingsplan maakt in de bijgebouwen op het perceel een uitbreiding van de nevenactiviteiten mogelijk. 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 en eveneens onderdeel van het hoofdtransportnet van de Gasunie, blijkt dat het groepsrisico ruimschoots kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende waarde.

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 en een theehuis in combinatie met kleinschalige bruiloften en partijen waarmee de personendichtheid in het invloedsgebied niet significant toeneemt, wordt een nadere verantwoording van het GR niet nodig geacht.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Bodem

4.6.1 Algemeen

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties").

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het perceel Peppeldijk 1 en 1a Kring van Dorth betreft reeds een woonperceel waarop een woning en overige bebouwing is toegestaan.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Peppeldijk 1 Kring van Dorth' is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, geen bezwaar voor het gebruik van het terrein is.

In dit geval ziet het bestemmingsplan toe op een uitbreiding van de nevenactiviteiten en de parkeervoorzieningen. Deze activiteiten vinden grotendeels plaats op de gronden die reeds zijn onderzocht. Weliswaar zal de uitbreiding van het parkeerterrein plaatsvinden op de agrarische gronden die momenteel buiten het erf gelegen zijn, maar gezien de aard en omvang én de verwachtingswaarde op basis van bekende informatie, geeft dit geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

4.6.3 Conclusie

De bodem is reeds geschikt bevonden voor het gebruik als wonen en erf. Het levert daarmee geen bezwaar op tegen voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Water

4.7.1 Waterbeheer en watertoets

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

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

4.7.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

4.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een uitbieding van de nevenactiviteiten en de aanleg van extra parkeergelegenheid mogelijk gemaakt. Daarbij zijn geen nieuwe (bij)gebouwen voorzien die een grootschalige uitbreiding van het verhard oppervlak opleveren. Het parkeerterrein zal worden ingericht met puinverharding en neemt met ca. 255 m² toe.

Er is geen sprake van significante toename van het verharde oppervlak ten opzichte van de vigerende planologische situatie.

Uit het bodemonderzoek dat in 2014 in het kader van het vigerende bestemmingsplan is uitgevoerd, is bovendien gebleken dat het plangebied is gesitueerd op hoog gelegen zandgrond met grondwater op een diepte van 2,7 meter onder het maaiveld.

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.

Nadere toetsing aan de wetgeving is derhalve niet van toepassing. Voor de volledigheid zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt in bijgaande watertoetstabel.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m³/uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Nee Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m²? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m²? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee Nee	2 1 1 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? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

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

Tabel 4 - Watertoetstabel

5.7.3 Conclusie

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

4.8 Ecologie

4.8.1 Algemeen

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

4.8.2 Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). 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.

4.8.3 Soortenbescherming

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

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

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

4.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een uitbieding van de nevenactiviteiten en de aanleg van extra parkeergelegenheid mogelijk gemaakt. Daarbij hoeft geen bebouwing te worden gesloopt of bomen te worden gekapt. Het is niet nodig om nader te toetsen aan de Wnb.

4.8.5 Conclusie

Het aspect ecologie, waaronder gebiedsbescherming en soortenbescherming, levert geen probleem op voor voorliggend bestemmingsplan.

Voor de volledigheid wordt wel melding gemaakt van het feit dat tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de wet Natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.9 Archeologie

4.9.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 2021.

Gemeentelijk beleid

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

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

- categorie 1: rijksmonument

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

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

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

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).

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan respectievelijk 2.500 m² én dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek benodigd is.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan worden Bovengenoemde ondergrenzen worden niet overschreden

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Algemeen

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

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

4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve

herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.11.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.11.2 Beoordeling plan

Voor wat betreft het voorliggend bestemmingsplan is het volgende onderdeel van de D-lijst relevant:

- D.11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen)

Het voorliggend plan kan worden beschouwd als een dergelijk project waarbij slechts een bijgebouw op hetzelfde perceel wordt herbouwd en blijft daarbij ver onder de drempelwaarde voor categorie D.11.2. Het uitvoeren van een MER is daarmee niet aan de orde.

Als een plan een activiteit betreft die wordt gerealiseerd onder de gestelde drempelwaarden, dan is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze (vormvrije) m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van de criteria als bedoeld in bijlage III van de EEG richtlijn 2011/92/EU.

1. Kenmerken van het project als omvang, cumulatie met andere projecten, gebruik natuurlijke hulpbronnen, verontreiniging en hinder, risico van ongevallen (i.v.m. stoffen/technologieën)
Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor het uitbreiden van de toegestane nevenactiviteiten en de aanleg van extra parkeervoorzieningen.
Dergelijke activiteiten zijn niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, van de activiteit ligt de omvang ver beneden de drempel. Daarnaast is er geen sprake van cumulatie met een andere ontwikkeling in de omgeving, geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder of (bedoeld) risico van ongevallen.
2. Plaats van het project (de kwetsbaarheid van het milieu in een gebied waarop het project effect kan hebben, bijvoorbeeld een natuurgebied)
Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noord-oosten van de kern Harfsen. Het plangebied is reeds in de bestaande situatie voor woonfuncties ingericht. Op relatief korte afstand ligt een perceel dat onderdeel uitmaakt van het Gelders Netwerk Nederland (GNN). De voorgenomen initiatieven zullen echter niet leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van dit GNN-gebied.
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Rijntakken) ligt op ca 10 km. afstand ten westen van het plangebied. Gezien deze afstand en de aard en omvang van het bouwplan, zijn er geen nadelige effecten op het Natura 2000-gebied.
3. Kenmerken van het potentiële effect (bereik, waarschijnlijkheid, duur frequentie en onomkeerbaarheid).
Het initiatief omvat, naast een uitbreiding van toegestane nevenfuncties, het aanleggen van extra parkeervoorzieningen.

Gezien de zeer bescheiden omvang van deze ontwikkeling worden geen belangrijke negatieve effecten op het milieu verwacht, ook niet voor wat betreft het bereik, de waarschijnlijkheid, de duur en de frequentie van de mogelijke effecten. Dit blijkt ook uit het milieuhoofdstuk met de beschreven milieu thema's.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarom is geen m.e.r.-procedure nodig.

Voor wat betreft het m.e.r. besluit kan worden gemeld dat, op basis van artikel 7.19, lid 1 en 2, Wet milieubeheer, het bevoegd gezag bij de instemming van het tervisie leggen van voorliggend *ontwerp*bestemmingsplan dit m.e.r.-beoordelingsbesluit heeft genomen.

In dit besluit is aangegeven dat geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

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

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

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of 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.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 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.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

5.3 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 'Peppeldijk 1 Kring van Dorth' (en daarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010') is opgenomen.

Een deel van deze gronden zijn specifiek aangewezen voor de bestaande en uit te breiden parkeervoorziening. Hiertoe is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen op de verbeelding en regels.

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 de 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 bijgebouwen voor de b&b, het theehuis en het nieuwe medegebruik voor bruiloften en partijen 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, alsmede voor bruiloften en partijen.

Om het woon- en leefklimaat van de burens (woning Looweg 3) te beschermen is in de specifieke gebruiksregels voorgeschreven dat het medegebruik voor bruiloften en partijen alleen is toegestaan op tenminste 30 meter afstand van de woning Looweg 3.

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 'Peppeldijk 1 Kring van Dorth' (en daarmee met het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

Artikel 5 Waarde - Archeologie 7

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

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

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

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 verleden vergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moet deze aanduiding in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'peppeldijk 1 Kring vn Dorth' (en het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010') en zijn van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden als onderdeel van de bestemmingen 'Agrarisch met Waarden' en 'Wonen'.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met

name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

Artikel 11 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in artikel 11 verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 12 Overgangsrecht

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

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

Artikel 13 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de nevenactiviteiten en de uitbreiding van de parkeervoorzieningen.

Het plan 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 de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Aangezien het slechts een bestemming van een bestaande en vergunde situatie betreft, 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.

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Peppeldijk 1 en 1a Kring van Dorth' van 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.