

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

WIPPERT 5 KRING VAN DORTH EN
HOLTERWEG 120-122 LAREN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.361

IDnr. : NL.IMRO.0262.buWip5enHolterwLa-BP41

Datum : juli 2019

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 23 september 2019 / Besluitnr. 2019-135706

INHOUD VAN DE TOELICHTING

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | INLEIDING..... | 5 |
| 1.1 | AANLEIDING EN DOEL..... | 5 |
| 1.2 | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED..... | 5 |
| 1.3 | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN | 7 |
| 1.4 | LEESWIJZER..... | 8 |
| 2 | BESCHRIJVING PLANGEBIED..... | 9 |
| 2.1 | BESTAANDE SITUATIE..... | 9 |
| 2.2 | TOEKOMSTIGE SITUATIE..... | 12 |
| 3 | BELEIDSKADER..... | 14 |
| 3.1 | RIJKSBELEID | 14 |
| 3.2 | PROVINCIAAL BELEID | 16 |
| 3.3 | GEMEENTELIJK BELEID..... | 17 |
| 4 | RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN..... | 20 |
| 4.1 | GELUID | 20 |
| 4.2 | LUCHTKWALITEIT | 20 |
| 4.3 | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) | 22 |
| 4.4 | GEUR | 25 |
| 4.5 | EXTERNE VEILIGHEID | 27 |
| 4.6 | BODEM | 29 |
| 4.7 | WATER | 29 |
| 4.8 | ECOLOGIE..... | 31 |
| 4.9 | ARCHEOLOGIE | 33 |
| 4.10 | CULTUURHISTORIE..... | 34 |
| 4.11 | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING | 35 |
| 5 | JURIDISCHE ASPECTEN | 37 |
| 5.1 | INLEIDING..... | 37 |
| 5.2 | OPBOUW REGELS EN VERBEELDING | 38 |
| 5.3 | ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING..... | 38 |
| 6 | UITVOERBAARHEID | 41 |
| 6.1 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 41 |
| 6.2 | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID | 41 |

Bijlagen bij de toelichting:

1. Alcedo B.V., "Café De Wippert – Laren, Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplanwijziging", 20 maart 2019.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de percelen aan de Wippert 5 en Holterweg 120-122 te Kring van Dorth, in de gemeente Lochem, zijn in totaal drie woningen aanwezig. Het betreffen woningen die in een ver verleden als bedrijfswoningen bij Café De Wippert in gebruik waren. Het café is nog steeds aanwezig en gevestigd op het naastgelegen perceel Wippert 6.

De woningen, een vrijstaande woning aan de Wippert 5 en een twee-onder-een-kapwoning aan de Holterweg 120-122, zijn echter al geruime tijd niet meer verbonden aan deze bedrijvigheid. Toch is er bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor deze drie woningen een horecabestemming opgenomen waarmee de woningen als bedrijfswoningen zijn bestemd. Dit is niet correct. De huidige woningen hebben namelijk geen binding met dit bedrijf en zijn al lange tijd in gebruik als burgerwoningen.

Om deze omissie vanuit planologisch oogpunt te herstellen is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk waarbij de huidige horecabestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming.

Daarbij wordt opgemerkt dat niet voorzien wordt in sloop en/of nieuwbouw van gebouwen. Het betreft uitsluitend een aanpassing van de bestemming, afgestemd op de feitelijke situatie. Het voorliggende bestemmingsplan 'Wippert 5 Kring van Dorth en Holterweg 120-122 Laren' voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen: het perceel Wippert 5 en de percelen Holterweg 120-122. Beiden liggen in het noordelijk deel van het buitengebied van de gemeente Lochem, nabij de provinciale grens tussen de provincies Gelderland en Overijssel. Het plangebied maakt deel uit van het buurtschap Kring van Dorth en is kadastraal bekend onder sectie N, perceelnummers 15, 16, 17, 20 en 21. Het plangebied heeft daarmee een totale omvang van ruim 2000 m².

Het perceel Wippert 5 wordt aan de west- en noordzijde begrensd door agrarische gronden die voornamelijk als akkerland in gebruik zijn. Dit geldt ook voor de gronden ten noorden van het perceel Holterweg 120-122. De oostzijde van dit perceel grenst aan achter- en zijtuinen behorend bij de vrijstaande woning aan de Wippert 10A. Tussen de twee deelgebieden is Café De Wippert (Wippert 6) gesitueerd. Tot slot wordt de zuidelijke grens van het plangebied gevormd door de wegen Wippert / Holterweg.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven en zijn afgestemd op de kadastrale grenzen.



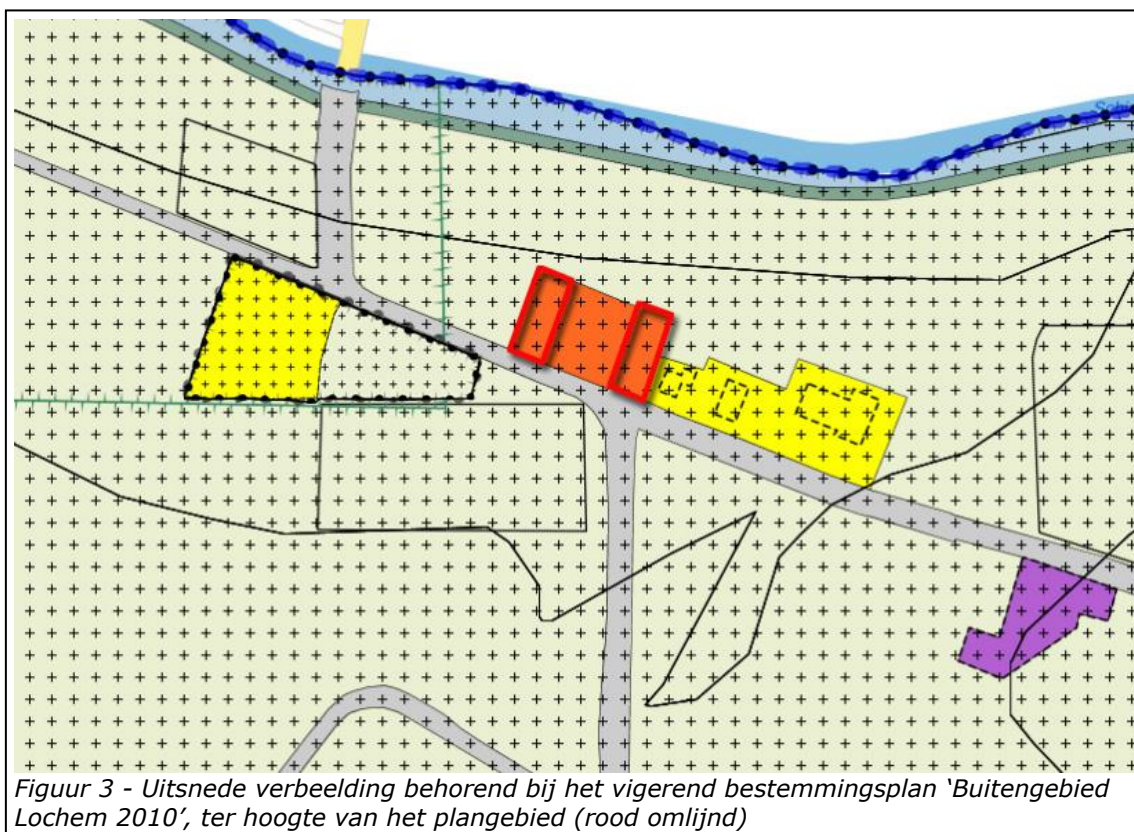
Figuur 1 – Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOK viewer)



Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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



De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Horeca' als bedoeld in artikel 12 van de bijbehorende regels en zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van horecabedrijven. Dit mogen bedrijfsmatige horeca- activiteiten zijn uit categorie 1 die op een lijst bij de regels voorkomen (de zogenaamde 'Staat van horeca-activiteiten'). Ook zijn bijbehorende erven, terrein en voorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen) zonder meer toegestaan, evenals het bestaand aantal bedrijfswoningen. Specifiek voor de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoningen zijn bouwregels opgenomen.

Daarnaast zijn er ook twee gebiedsaanduidingen van toepassing, namelijk 'overige zone – landschapstype open broekgebieden' en 'reconstructiewetzone –

landbouwontwikkelingsgebied'. Beide aanduidingen liggen over het gehele plangebied.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype open broekgebieden' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het open broekgebied. Dit betekent onder meer dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening gehouden moet worden met de karakteristieken van het aanwezige landschap. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige 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 4.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Het gebruik van de woningen op het perceel Wippert 5 en op het perceel Holterweg 120-122 als burgerwoningen past niet binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De huidige bestemming 'Horeca' dient gewijzigd te worden in een passende (woon)bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, zowel de huidige situatie alsook de toekomstige situatie. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, 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 PLANGEBIED

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele beschrijving omgeving

Zoals reeds in het voorgaande hoofdstuk genoemd bestaat het plangebied uit twee delen: het perceel Wippert 5 enerzijds en de percelen Holterweg 120-122 anderzijds. Beide plandelen liggen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noorden van de kern Laren en ten zuiden van de A1, nabij de provinciale grens tussen de provincies Gelderland en Overijssel. Op circa 80 meter ten noorden van het plangebied stroomt de Schipbeek.

Het perceel Wippert 5 bevindt zich ten noorden van de Wippert en wordt direct ontsloten aan deze weg. De Wippert is een kleine doorgaande weg die hoofdzakelijk wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer. Op ca. 100 meter ten westen van dit perceel is een T-splitsing gelegen, waar de Larenseweg via de Wippert verdergaat als de Holterweg. Via de noordelijk gelegen Larenseweg is het mogelijk om richting de N332, A1 en Holten te gaan. Via de zuidelijk gelegen Holterweg is het mogelijk om naar de kern Laren te gaan. Het perceel Holterweg 120-122 ligt noordelijk van de T-splitsing Wippert-Holterweg.



Figuur 4 – Luchtfoto bestaande percelen Wippert 5 (links) en Holterweg 120-122 (rechts) met daartussenin het perceel waarop Café De Wippert is gevestigd

Tussen beide deelgebieden is een horecagelegenheid aanwezig, Café De Wippert genaamd. De horecagelegenheid bestaat uit een café, geschikt voor 40 personen en een zaal met 120 zitplaatsen. Aan de voorzijde is een terras aanwezig en aan de achterzijde een 'speelweide'. Hoewel de woningen binnen het plangebied voorheen

bij dit café hoorden, hebben de woningen momenteel geen connectie meer met het café.

De directe omgeving van het plangebied heeft verder een agrarisch karakter: het perceel is gelegen direct nabij weide- en bouwland. Zowel ten westen van het plangebied, alsook ten zuiden (direct aan de overzijde van de Wippert / Holterweg) zijn (voormalige) agrarische bedrijven gesitueerd. Maar ook burgerwoningen, al dan niet in voormalige agrarische bedrijfswoningen, komen in de directe omgeving voor.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde open broekgebied. Kenmerkend voor de directe omgeving van het perceel zijn het vlakke en open landschap met een regelmatig verkavelingspatroon, de aanwezigheid van sloten, rechte wegen en grote open ruimtes met incidentele beplanting in de vorm van kleine boselementen en houtwallen.

2.1.2 Bebouwing en beplanting binnen plangebied

Op het perceel Wippert 5 is bebouwing aanwezig in de vorm van een (vrijstaande) woonboerderij. De woning staat voorop het perceel en is met de voorgevel georiënteerd op de Wippert. De voorgevel is op ca. 11 meter van de weg gelegen. De woonboerderij bestaat uit één bouwlaag met een (rieten)kap. Achter de woning zijn enkele bijgebouwen gesitueerd. Het perceel wordt rechtstreeks ontsloten op de weg middels een 'eigen' in- en uitrit.

De gronden rondom de woning zijn ingericht als tuin/erf behorend bij de woning. Vergeleken met de directe omgeving is op het perceel relatief veel erfbeplanting aanwezig, vooral aan de randen van het perceel.

Op het perceel Holterweg 120-122 is bebouwing aanwezig in de vorm van een twee-onder-een-kap woning. Deze woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap, waarbij de kaprichting evenwijdig aan de weg loopt. Ook deze voorgevel is op de weg georiënteerd, met dien verstande dat de afstand tot aan de weg iets kleiner (ca. 9 meter) is. Achter de woningen zijn enkele (aangebouwde)bijgebouwen gesitueerd. Verder zijn de direct aangrenzende gronden ingericht als tuin/erf behorend bij de woningen. Beide woningen hebben een 'eigen' in- en uitrit en worden daarmee rechtstreeks ontsloten op de weg.

Bijgaande figuur en foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 5 – Foto van de bestaande woning op het perceel Wippert 5, met rechts daarvan (een deel van) de bebouwing van het Café De Wippert (bron: Google Streetview)



Figuur 6 – Foto van de bestaande twee-onder-een-kapwoning op het perceel Holterweg 120-122, met links daarvan Café De Wippert (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Zoals reeds in de inleiding van dit bestemmingsplan is genoemd, is de bestaande vrijstaande woning en direct aangrenzende gronden op het perceel Wippert 5 niet verbonden aan de horecagelegenheid op het aangrenzende perceel Wippert 6. Dit geldt eveneens voor de bestaande twee-onder-een-kapwoning op het perceel Holterweg 120-122, dat ten oosten van de horecagelegenheid ligt. Hoewel de woningen in een ver verleden wel als bedrijfswoningen in gebruik waren, worden ze al jaren als burgerwoningen te gebruiken. Doel is om dit ook planologisch juridisch vast te leggen. Het betreft in dit kader uitsluitend een functiewijziging, zonder dat er gebouwen worden gesloopt of nieuw opgericht worden. Ook vindt er geen aanpassing van het aangrenzende terrein plaats.

De herbestemming van de percelen Wippert 5 en Holterweg 120-122, van een horecabestemming naar een woonbestemming, is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Met de herbestemming wijzigt de huidige verschijningsvorm van de bebouwing en de percelen niet. De bebouwingsstructuur wijzigt met de functieverandering evenmin.

Dit zorgt er tevens voor dat de landschappelijke kernkwaliteiten van het buitengebied als open broekgebied niet worden aangetast. Vanuit landschappelijk oogpunt is de herbestemming derhalve ook aanvaardbaar.

Voorts is de herbestemming vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar (zie hoofdstuk 4). Al met al is de ruimtelijke impact van de herbestemming dus zeer beperkt.

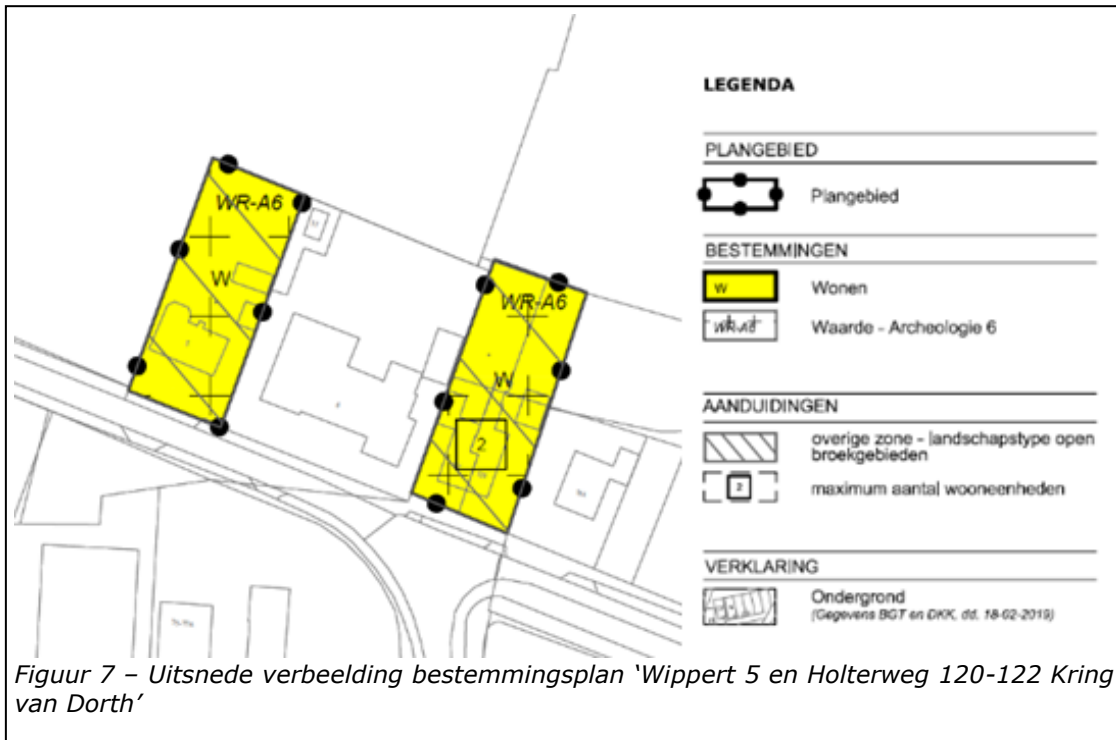
De woonbestemming wordt daarbij afgestemd op de plansystematiek die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is gehanteerd. Dit betekent dat beide deelgebieden in het geheel de bestemming 'Wonen' krijgen. Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' is in principe één woning toegestaan, tenzij op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is aangegeven. Voor het perceel Holterweg 120-122 (2 woningen) is dit specifiek aangeduid. De overige gebouwen worden gezien als bijgebouwen bij de woningen.

Verder is voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 6' van toepassing. Deze is één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.8 uit deze plantoelichting).

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

De overige geldende gebiedsaanduiding uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', de 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied', is *niet* in het voorliggende bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding vooral betrekking heeft op regelingen bij agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat er geen agrarisch bouwvlak in het plangebied voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

In figuur 7 is een uitsnede van de verbeelding als onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.



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, uitsluitend een functiewijziging van bestaande woningen (en direct aangrenzende gronden), wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

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.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

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

Met de beoogde functiewijziging van de percelen Wippert 5 en Holterweg 120-122 in het buitengebied van de gemeente Lochem (van 'Horeca' naar 'Wonen') 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.

Omdat de beoogde functiewijziging niet gepaard gaat met een vergroting van het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak, betreft het ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro en is een nadere onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 20 april 2016 (zaaknummer 201503895/1/R2) waarin specifiek wordt geoordeeld dat:

"Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling."

Op grond van bovenstaande motivering en uitspraken wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan geen sprake is van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling'.

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:

- Rijksvaarwegen;
- 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

Gelet op de ligging van het plangebied (niet nabij rijksvaarwegen, elektriciteitsvoorzieningen, primaire waterkeringen of in het Natuurnetwerk Nederland) in combinatie met de aard van het project (herstel omissie waarbij uitsluitend een functiewijziging wordt doorgevoerd, zonder dat bebouwing wordt toegevoegd) zijn bovengenoemde onderwerpen niet van belang.

Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee niet strijdig 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. In z'n algemeenheid blijft de provincie zich ook inzetten voor een vitaal platteland.

De beoogde functiewijziging van de percelen Wippert 5 en Holterweg 120-122 in het buitengebied van de gemeente Lochem (van 'Horeca' naar 'Wonen') is vooral ingegeven door het herstellen van een planologische omissie uit het verleden. Bovendien draagt de functiewijziging bij aan de leefbaarheid van het platteland. De bestaande bebouwing krijgt immers een doelmatige gebruiksfunctie, die ook passend is in de directe omgeving. Bovendien is sprake van duurzaam ruimtegebruik doordat de functiewijziging aansluit bij de feitelijke situatie en er geen extra bebouwing wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt ook geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

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

Zoals reeds genoemd in paragraaf 3.1.1 en 3.2.1 gaat het in dit bestemmingsplan vooral om het herstellen van een planologische omissie uit het verleden waarbij uitsluitend een functiewijziging van drie woonpercelen wordt doorgevoerd (van Horeca naar Wonen), zonder dat dit gepaard gaat met uitbreiding van het aantal vierkante meters gebouwen. Daarmee zijn er geen specifieke (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft. Verder vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijk afwegingskader voor onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. De visie

geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

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

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

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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

Landschap

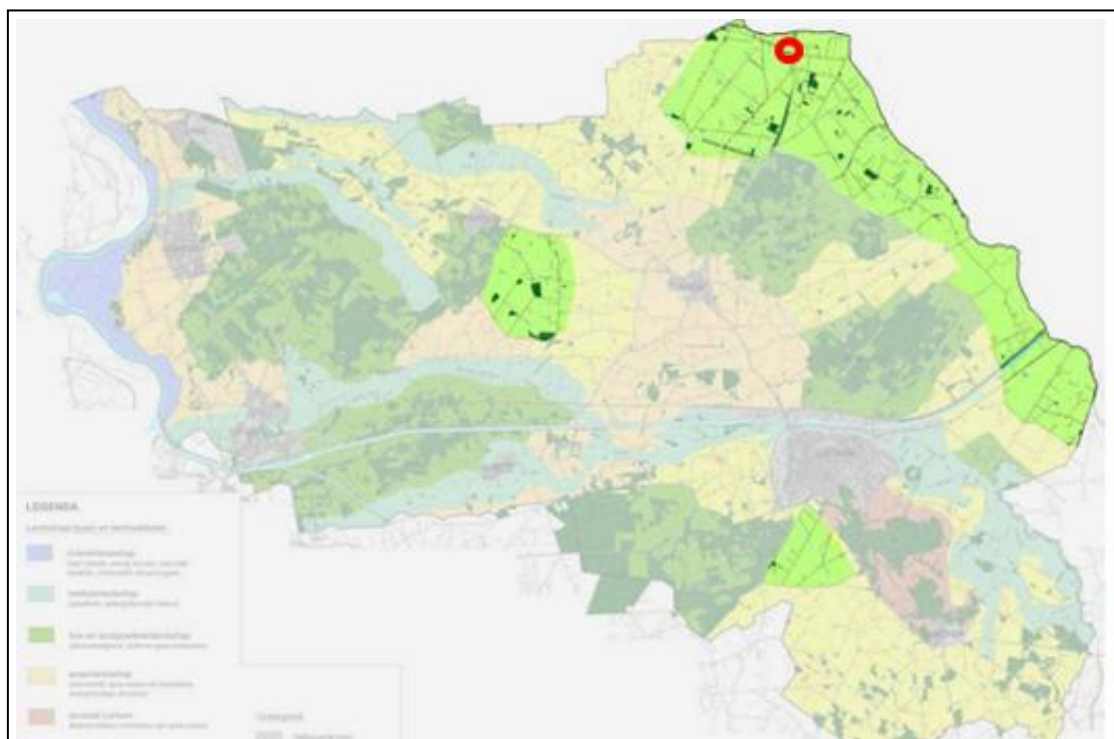
Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en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

In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft. Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'open broekgebied'. In figuur 8 is dit inzichtelijk gemaakt en in het bijbehorende schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.

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 herbestemming van de voormalige bedrijfswoningen binnen het plangebied past binnen het landschapsbeleid. De kernkwaliteiten van het open broekgebied worden hierdoor niet aangetast. Er is immers alleen sprake van een functieverandering van bestaand gebouwen, zonder uitbreiding van de bebouwing.

De ruimtelijke kwaliteit blijft daarmee gelijk. Met het plan blijven bovendien alle bestaande landschapselementen behouden, zowel op het perceel zelf alsook direct grenzend daaraan.



Figuur 8 – Landschapstype 'Open broekgebieden' in relatie tot het plangebied (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

| | Kenmerken | Uitgangspunten voor ontwikkelingen |
|----------------------|---|---|
| Landschap | Vlak en open | Openheid behouden |
| | Rechte wegenstructuur met (deels) beplanting | Wegbeplanting |
| | Grote, rechte percelen met sloten | Rechte lijnen |
| | Weinig beplanting | Natte natuur ontwikkelen, grofmazig met riet, els, wilg |
| | Bomen: els, wilg, vuilboom, Gelderse roos, vlier, vogelkers | Weidevogels beschermen |
| Bebouwing | Bebouwing uit jaren '30 en later | Materialen: afgestemd op omgeving |
| | Bebouwing met voorkant naar wegzijde | Maximaal 1 - 2 bouwlagen |
| | Bebouwing langs wegen gelegen | Sobere uitstraling |
| | Hallehuizen | |
| | Diverse bouwvormen vanaf begin 20 ^e eeuw | |
| Erfbeplanting | Bomen: populier, wilg, berk, els, es | Hagen en windsingels versterken |
| | Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn | Kleine boomgaarden behouden |
| | Windsingels op zuid-west zijde | |
| | Boomgaard klein | |

Tabel 1- Kenmerken Open Broekgebieden (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.1 Geluid

4.1.1 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 Wgh 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.

Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

4.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Wippert en de Larenseweg / Holterweg. Op deze wegen in het buitengebied van Lochem geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/u. Echter, op basis van artikel 73 lid 3 van de Wgh hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. Het bestemmingsplan voorziet namelijk niet in de realisatie van *nieuwe* geluidsgevoelige bestemmingen. Weliswaar worden de voormalige bedrijfswoningen omgezet in een burgerwoning, maar dit kan beschouwd worden als een bestaande situatie. Immers, de woningen zijn reeds geruime tijd aanwezig en voor bedrijfswoningen gelden op grond van de Wgh dezelfde geluidsnormen als voor burgerwoningen. Een akoestische toetsing is derhalve niet nodig.

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 (PM₁₀

en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) 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 PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/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.

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

De omzetting van de bedrijfswoningen in een 'burgerwoning' draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. In het plangebied wordt slechts voorzien in drie burgerwoningen. Bovendien levert het gebruik van de voormalige bedrijfswoningen als burgerwoning niet meer luchtverontreiniging op, omdat de ruimtelijke impact van burgerwonen vergelijkbaar is met die van bedrijfswonen. Dit alles 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 functiewijziging in het plangebied voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.3.1 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.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in tabel 2.

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|--|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6 | 1.500 m | 1000 m |

Tabel 2 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd

gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De aan te houden afstanden in een gemengd gebied zijn ook opgenomen in tabel 2.

4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor de percelen Wippert 5 en Holterweg 120/122 in het buitengebied van de gemeente Lochem een functiewijziging van een drietal voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt de geldende bestemming 'Horeca' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Op het tussenliggende perceel Wippert 6 is Café De Wippert gevestigd, waarvoor de horecabestemming ongewijzigd van toepassing blijft. Dit betekent dat ter plaatse het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan uit milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 10 meter. Omdat zowel de vrijstaande woning Wippert 5 alsook de twee-onder-een-kapwoningen Holterweg 120/122 binnen deze richtafstand liggen, en Café De Wippert na de beoogde functiewijziging bij deze woningen moet voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit, is een akoestisch onderzoek nodig om te bepalen of de woonbestemming geen belemmering vormt voor het horecabedrijf. Tegelijkertijd dient bepaald te worden of er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de geluidsbelasting vanwege de activiteiten van het betreffende café.

In dit kader is door adviesbureau Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. De bijbehorende rapportage is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste, uitgangspunten, resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Akoestisch onderzoek

Uitgangspunten akoestisch onderzoek 2019

Het onderzoek is gebaseerd op een inventarisatie van de bedrijfsvoering en geluidsmetingen ter plekke, literatuurgegevens en expertise vanuit het adviesbureau. Aan de hand van de verkregen gegevens is een akoestisch rekenmodel vervaardigd waarmee de geluidsniveaus zijn berekend.

De berekende geluidsniveaus zijn getoetst aan de geluidsvoorschriften volgens het Activiteitenbesluit. De geluidsniveaus ten gevolge van het bedrijf zijn bepaald volgens de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999". Daarbij zijn de richtlijnen volgens de "Handreiking industrielawaai en vergunningverlening" gehanteerd. Het inrichtingsgebonden verkeer (indirecte hinder) is beoordeeld conform de circulaire "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer" van 29 februari 1996.

Bovendien is er in het kader van dit bestemmingsplan ook een afweging nodig of er (in voldoende mate) sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aspecten die

¹ Alcedo B.V., "Café De Wippert – Laren, Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplanwijziging", 20 maart 2019

daarin een rol spelen zijn het menselijk stemgeluid (op het terras aan de voorzijde en 'buitenterrein' aan de achterzijde), alsook dichtslaande portieren.

Resultaten en conclusies

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat met de huidige bedrijfsvoering van Café De Wippert de geluidsbelasting op de gevels van de woningen Holterweg 120/122 voldoet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Op de gevel van de woning Wippert 5 ligt dit anders. In de representatieve bedrijfssituatie wordt in de nachtperiode de etmaalwaarde van 50 dB(A) met 2 dB(A) overschreden. Het muziekgeluid is hierbij de maatgevende bron. Indien het muziekgeluid in de nachtperiode wordt beperkt tot 78 dB(A) -popmuziek- wordt wel voldaan aan de etmaalwaarde van 50 dB(A).

Bij de incidentele bedrijfssituatie bedraagt het maximale geluidsniveau ten gevolge van muziekgeluid ten hoogste 55 dB(A) in de dagperiode en 56 dB(A) in de avond- en nachtperiode, terwijl maximaal 50 dB(A) in de dagperiode is toegestaan en maximaal 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode.

De incidentele bedrijfssituatie vindt echter niet meer dan 12 keer per jaar plaats. Voor deze situatie kan door de exploitant een ontheffing worden aangevraagd.

Voor het muziekgeluid is voor de maximale geluidsniveaus het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau plus 10 dB(A) gehanteerd.

De maximale geluidsniveaus als gevolg van muziekgeluid bedraagt bij de representatieve bedrijfssituatie ten hoogste 41 dB(A) in de dagperiode en 42 dB(A) in de avond- en nachtperiode. In de incidentele bedrijfssituatie bedraagt het maximale geluidsniveau ten gevolge van muziekgeluid ten hoogste 55 dB(A) in de dagperiode en 56 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Hiermee wordt zowel in de representatieve en incidentele bedrijfssituatie voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Dit geldt zowel voor de woning aan de Wippert 5, alsook voor de woningen Holterweg 120/122.

Wanneer stemgeluiden en dichtslaande portieren in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden meegenomen in de beoordeling, blijkt dat deze met name in de avondperiode (stemgeluid en dichtslaande autoportieren) en nachtperiode (dichtslaande autoportieren) tot relatief hoge geluidsniveaus kunnen leiden.

De maximale geluidsniveaus als gevolg van stemgeluid zijn in de avondperiode, bij gebruik van het terras én wanneer er sprake is van luid schreeuwen, als relatief hoog te beschouwen. Aangenomen mag worden dat dit in de reguliere bedrijfssituatie sporadisch voor zal komen. Tijdens feestjes, waarbij binnen ook luidere muziek gedraaid kan worden, kan dit vaker voorkomen.

Maximale geluidsniveaus in de nachtperiode vallen binnen de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Als gevolg van dichtslaande autoportieren kunnen er in de avond- en nachtperiode maximale geluidsniveaus tot 72 dB(A) voorkomen, dit is relatief hoog. Aangenomen mag worden dat dit in de reguliere bedrijfssituatie in de nachtperiode sporadisch voor zal komen.

4.3.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat met de huidige bedrijfsvoering van het horecabedrijf 'Café De Wippert' ter plaatse van de woning Wippert 5 en de woningen Holterweg 120-122 kan worden voldaan aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. In relatie tot de woning Wippert 5 dient het muziekgeluidniveau in de zaal na 23:00

uur te worden beperkt tot 78 dB(A) popmuziek. Feesten met luider muziek (de incidentele situatie) zijn mogelijk met ontheffing. De gemeente kan deze heffing maximaal 12 keer per jaar verlenen. Daarmee wordt de betreffende horecavestiging niet in haar huidige bedrijfsactiviteiten beperkt. Omdat de overschrijding van de geluidsniveaus in de avond- en nachtperiode als gevolg van stemgeluid en dichtslaande autoportieren in de reguliere bedrijfssituatie sporadisch voorkomen, wordt aangenomen dat ook voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Geur

4.4.1 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 vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen ten minste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 3.

| | | Concentratiegebied | Niet-concentratiegebied | Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object |
|---------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Binnen bebouwde kom | Diercategorieën Rgv | Max. 3 ouE/m ³ | Max. 2 ouE/m ³ | Min. 50 m |
| | Andere diercategorieën | Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object | Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object | |
| Buiten bebouwde kom | Diercategorieën Rgv | Max. 14 ouE/m ³ | Max. 8 ouE/m ³ | Min. 25 m |
| | Andere diercategorieën | Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object | Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object | |

Tabel 3- Geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

4.4.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van de percelen Wippert 5 en Holterweg 120-122 voor wonen mogelijk. Woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object. Omdat het perceel gelegen is buiten de bebouwde kom, dient tussen de woning op het perceel en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de woning vanwege de ligging in een concentratiegebied een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan valt op te maken dat in de directe omgeving van het plangebied een tweetal agrarische bouwvlakken aanwezig zijn waarbinnen agrarische bedrijfsactiviteiten (kunnen) worden uitgevoerd. Het betreft een agrarisch bouwvlak op het perceel Wippert 3 op ruim 110 meter ten westen van het plangebied (perceel Wippert 5) en een agrarisch bouwvlak op het perceel Holterweg 73 op ca. 32 meter van de woning Wippert 5 en ca. 23 meter van de woningen 120-122.

Hoewel de woningen dus binnen 50 meter van het agrarisch bouwvlak van het perceel Holterweg 73 liggen, wordt het agrarisch bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd. Reden is dat de woningen in het plangebied zijn aan te merken als een 'woning van derden', waarmee het betreffende bedrijf al rekening dient te houden. Op grond van de geurwetgeving hebben een niet-agrarische bedrijfswoning en een burgerwoning namelijk eenzelfde beschermingsniveau. Omdat de woningen niet worden verplaatst en daarmee ook niet dichterbij het perceel Holterweg 73 worden gesitueerd, wordt geconcludeerd dat dit bedrijf door deze bestemmingsplanwijziging niet onevenredig belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering.

Volledigheidshalve is bij de Omgevingsdienst Achterhoek ook specifiek voor de situatie in het plangebied om advies gevraagd. De Omgevingsdienst komt tot eenzelfde afweging en conclusie: *Het bedrijf heeft nu ook al te maken heeft met een woning op te korte afstand. De voorgenomen ontwikkeling werpt geen extra belemmeringen op voor dit bedrijf. Voor wat betreft de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat gelden soortgelijke overwegingen. Het woon- en leefklimaat als zodanig verslechtert niet door de functieverandering, zodat de ontwikkeling daarom toelaatbaar is. Bewoners ondervinden ongeacht de bestemming van de woning evenveel (potentiële) geurhinder, zodat dit niet in de weg staat van een wijziging of herziening van het bestemmingsplan.*

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Wettelijk kader

De regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} - contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

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. 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

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Wel ligt op ruim 600 meter afstand de A1, die is aangemerkt als een transportroute voor gevaarlijke stoffen in het Basisnet Weg. Deze transportroute ligt op voldoende afstand van het plangebied om te kunnen concluderen dat het groepsrisico geen effect heeft op het plan.

Ook is het plangebied (nog net) gelegen binnen het toxisch en brandbaar invloedsgebied (4000 meter) van de spoorweg Deventer-Almelo. Formeel dient er daarom op basis van het Bevt ingegaan te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Uit de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' blijkt dat wanneer het plangebied van een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter zone van een transportroute ligt en het besluit geen objecten toestaat voor verminderd zelfredzame personen, er sprake is van een standaard externe veiligheidssituatie. Voor deze situaties wordt onderstaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd.

Maatgevende scenario's

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en dat van toxische vloeistoffen/gassen ligt, zijn een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Onderstaand is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Conclusie

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid.

(bron: Veiligheidsregio Achterhoek)

Buisleidingen

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

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.

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Specifiek voor het plangebied, alsook directe omgeving ervan, zijn geen bodemonderzoeken bekend. Ook zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens van bodemverontreiniging bekend. Daarmee zijn er geen redenen om te veronderstellen dat de gronden horend bij de percelen Wippert 5 en Holterweg 120-122 niet geschikt zijn voor de woonfunctie. Bovendien is het voorliggende plan vooral ingegeven door het herstellen van een planologische omissie uit het verleden, zonder dat er bouw- en/of grondwerkzaamheden plaatsvinden.

4.6.3 Conclusie

Er zijn geen bezwaren vanuit het aspect bodem voor het 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 Gaaf 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 beoogd om de huidige horecabestemming op de percelen Wippert 5 en Holterweg 120-122 in het buitengebied van de gemeente Lochem te wijzigen naar een woonbestemming, zodat de drie bestaande woningen en bijbehorende erven/ tuinen als burgerwoningen gebruikt kunnen worden. Het betreft daarmee uitsluitend een functiewijziging, zonder dat bebouwing wordt toegevoegd en/of een herinrichting van de percelen plaatsvindt.

Omdat met de functiewijziging geen fysieke aanpassingen in de buitenruimte plaatsvinden die een verharding van het terrein tot gevolg heeft, zal het voorliggende plan geen (negatieve) effecten op de waterhuishouding in het plangebied en omgeving hebben. Ook ligt het plangebied niet binnen beschermingszones van (regionale) waterkeringen en/ of grondwaterbeschermingsgebieden en is er evenmin oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig. Andere waterhuishoudkundige thema's die normaliter in de onderbouwing van een ruimtelijk plan worden beschouwd, zoals in een bestemmingsplan, zijn derhalve niet relevant voor de beoogde functiewijziging.

4.7.4 Conclusie

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

4.8 Ecologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

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'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. 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.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Het doel van de Wnb is het in stand houden 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.

4.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied (Borkeld) ligt op ruim 6 kilometer ten noordoosten van het plangebied.

Ook maakt het plangebied geen deel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op ca. 1,3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied.

Gelet op deze afstanden en de aard en omvang van het plan (uitsluitend een functiewijziging als herstel van een omissie uit het verleden zodat drie bestaande voormalige bedrijfswoningen als burgerwoning kunnen worden gebruikt) worden geen negatieve effecten op de beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft slechts een functiewijziging van een drietal bestaande panden en direct aangrenzende gronden. Als onderdeel van deze functiewijziging zijn geen sloop- of bouwwerkzaamheden voorzien. Ook vindt er geen herinrichting van het terrein plaats. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat eventueel ter plaatse aanwezige beschermde soorten vernietigd of verstoord worden door de beoogde functiewijziging.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt 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.

4.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

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 Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2021 zijn.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

De twee deelgebieden (perceel Wippert 5 en de percelen Holterweg 120-122) maken in het geheel deel uit van 'Categorie 6: middelmatige archeologische verwachting'. Het betreft gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige 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, fuien en rituele deposities). Er is geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek). Omdat binnen dit gebied uitsluitend sprake is van een functiewijziging van drie bestaande voormalige bedrijfswoningen en er geen bodemingrepen plaatsvinden, hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Desalniettemin zal de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden wel in het voorliggende bestemmingsplan vertaald worden middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' (middelmatige archeologische verwachting). De bijbehorende regels zijn daarbij inhoudelijk afgestemd op het genoemde 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Deze dubbelbestemming heeft dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige grondbewerkingen. Als bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

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 stads- en/of dorpsgezicht. 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

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat het bestemmingsplan slechts voorziet in de functiewijziging van drie voormalige bedrijfswoningen tot burgerwoningen op een locatie in het buitengebied van de gemeente Lochem, zonder dat er nieuwe gebouwen worden opgericht en/of een herinrichting van het terrein plaatsvindt, valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

In hoofdstuk 5 van de toelichting zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht met bijbehorende rapportages, op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Het onderzoek in hoofdstuk 5 de toelichting van dit bestemmingsplan, vormt tezamen met de bijbehorende rapportages, de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r..

Gelet op deze vormvrije m.e.r.-beoordeling, kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Daarom is geen m.e.r.-procedure nodig.

4.11.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure nodig.

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 vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

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 Digitale Kadastrale Kaart (DKK).

5.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen / Artikel 2 Wijze van meten

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

Artikel 3 Wonen

De bestemming wonen is toegekend aan het perceel Wippert 5 en de percelen Holterweg 120-122 en daarmee aan het gehele plangebied. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Zo krijgen de verschillende woonpercelen in het voorliggende bestemmingsplan hetzelfde planologisch regime als andere woonpercelen in het buitengebied.

Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' is in principe één woning toegestaan, tenzij op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is aangegeven. Voor het perceel Holterweg 120-122 (2 woningen) is dit specifiek aangeduid. Verder zijn specifieke bouwregels opgenomen voor de toegestane omvang en goot- en bouwhoogte van de woningen.

In z'n algemeenheid geldt dat bestaande grotere/ hogere maten als maximum gelden.

De overige gebouwen worden gezien als bijgebouwen bij de woningen. Hiervoor geldt dat per woning maximaal 75 m² aan (bij)gebouwen is toegestaan.

De bijgebouwen mogen niet verder dan 25 meter van de woning afstaan. De omvang van sommige woonpercelen in het buitengebied is zo groot dat anders een ongewenste verspreiding van de bebouwing over het perceel mogelijk wordt.

Artikel 4 Waarde-Archeologie 6

De voor Waarde-Archeologie 6 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel 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 1.000 m².

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

In dit artikel is onder meer een regeling opgenomen voor bestaande en afwijkende maatvoeringen, waarmee geregeld is dat deze, wanneer met vergunning gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is een regeling opgenomen voor bijzondere kapvormen.

Artikel 7 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 8 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduiding 'overige zone – landschapstype open broekgebieden'. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen.

De zone met betrekking tot het landschapstype is van belang bij het omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden dat bij de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Wonen' is opgenomen. Deze regeling is één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 9 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 het bestemmingsplan niet hoeft te worden herzien.

Artikel 10 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 dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 317.

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.

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.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor de percelen Wippert 5 en de Holterweg 120-122 een functiewijziging doorgevoerd (van Horeca naar Wonen) zodat de drie bestaande woningen als burgerwoning gebruikt kunnen worden. Hiermee wordt een planologische omissie uit het verleden hersteld, aangezien de woningen al geruime tijd geen binding meer hebben met het naastgelegen horecabedrijf. Het betreft uitsluitend een functiewijziging, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht of bestaande gebouwen worden gesloopt. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten van de bestemmingsplanherziening komt voor rekening van de gemeente Lochem en zal worden gefinancierd via de algemene middelen.

Geconcludeerd wordt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en de financieel-economische haalbaarheid van het plan in voldoende mate is aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de ligging, 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.

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 'Wippert 5 Kring van Dorth en Holterweg 120-122 Laren' van 25 april 2019 tot en met 5 juni 2019 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.