

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

BOLKSBEEKWEG 5 EN 7 LOCHEM

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.487

IDnr. : NL.IMRO.0262.buBolksbeek5en7Lo-BP41

Datum : juli 2024

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 21 oktober 2024 / Nr. 2002283

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.2	NIEUWE SITUATIE	13
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	16
3	BELEIDSKADER	19
3.1	INLEIDING.....	19
3.2	RIJKSBELEID	19
3.3	PROVINCIAAL BELEID	21
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	26
4.1	INLEIDING.....	26
4.2	GELUID	26
4.3	LUCHTKWALITEIT	27
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	28
4.5	GEUR	31
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	32
4.7	BODEM	35
4.8	WATER	36
4.9	ECOLOGIE	40
4.10	ARCHEOLOGIE	42
4.11	CULTUURHISTORIE	44
4.12	KABELS EN LEIDINGEN.....	46
4.13	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	46
5	JURIDISCHE ASPECTEN	48
5.1	INLEIDING.....	48
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	49
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	49
6	UITVOERBAARHEID	54
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54
BIJLAGEN		
BIJLAGE 1 QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING.....		
BIJLAGE 2 NOTA VAN ZIENSWIJZEN		

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In en rondom het bestaande recreatiebedrijf 'De Waltakke' zijn een aantal ontwikkelingen gepland. Het bedrijf is gelegen aan de Bolksbeekweg 7 in de buurtschap Nettelhorst.

De Waltakke is van oorsprong een agrarisch bedrijf, dat al enkele jaren een volwaardig recreatiebedrijf met diverse voorzieningen is. Rondom het bedrijf hebben de initiatiefnemers nog meerdere percelen landbouwgrond in bezit. De wens is nu een deel daarvan in te planten als bos. In totaal gaat het om circa 7 hectare bosaanplant.

Binnen het recreatiebedrijf is de wens één van de twee huidige bedrijfswoningen (Bolksbeekweg 7) om te zetten naar een logiesfunctie waardoor één bedrijfswoning (Bolksbeekweg 7a) binnen de recreatiebestemming overblijft. Verder willen initiatiefnemers graag de mogelijkheid hebben om 3 van de 30 toegestane kampeermiddelen op het terrein om te zetten naar trekkershutten. Ook zal het agrarisch nevengebruik en de huidige bedrijfsvoering en daarmee het gebruik van de gronden in overeenstemming gebracht worden met de recreatiebestemming. De gronden westelijk aansluitend aan het terrein die nu de bestemming agrarisch hebben, zijn ingericht voor dagrecreatie in vorm van water en speelvelden.

Tot slot hebben initiatiefnemers het voormalige agrarische bedrijf aan de Bolksbeekweg 5 in bezit. De bedrijfsfunctie is hier eveneens al geruime tijd beëindigd. Initiatiefnemers hebben de wens de gronden om te zetten naar een burgerwoning met bed&breakfast en paardenbak. De percelen grenzen zowel aan het recreatiebedrijf alsook aan de voorgestelde bosontwikkeling.

De geldende bestemmingen 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' en 'Agrarisch' laten de voorgestane ontwikkelingen (bosinplant, trekkershutten, logies en burgerwoning) niet zonder meer toe.

Om de geldende bestemmingen in overeenstemming te brengen met het huidige en gewenste gebruik, is een herziening van de vigerende bestemmingsplannen noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Bolksbeekweg 5 en 7 Lochem' dient hiertoe.

Voor de beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie is onder meer gebruik gemaakt van het bosinpassingsplan voor De Waltakke¹.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

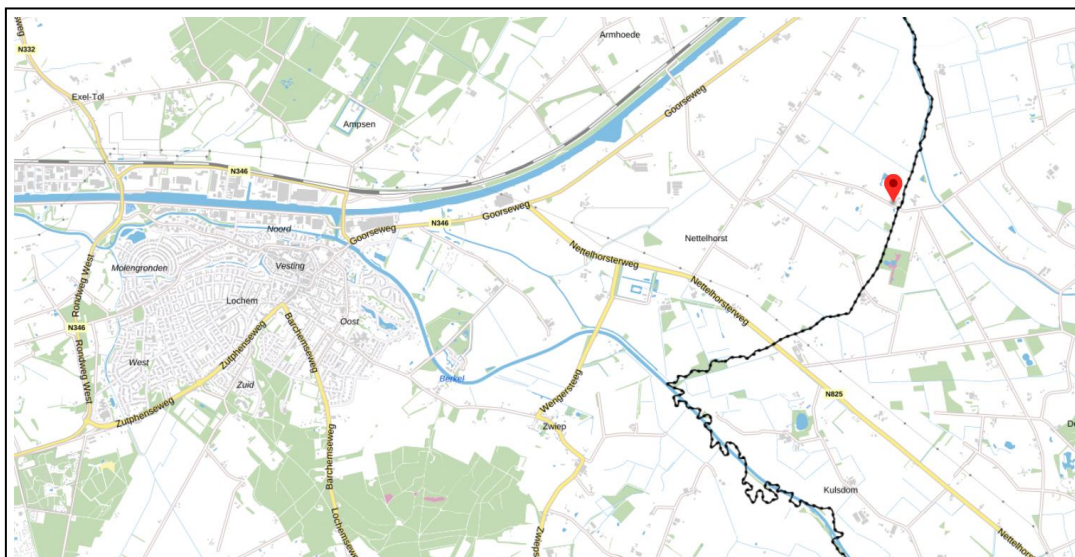
De gronden aan de Bolksbeekweg 5-7 liggen in het buitengebied van de gemeente Lochem, in het buurtschap Nettelhorst.

Het gaat om de percelen, kadastraal bekend onder 568, sectie Laren 02, nummers 1538, 1626, 1644, 1645, 1760, 1787, 1788, 1965, 1987, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 en 2006. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op een combinatie van de grenzen uit de vigerende bestemmingsplannen en de kadastrale grenzen.

¹ Bos inpassingsplan, De Waltakke, Bolksbeekweg 7, Lochem. Bureau Eelerwoude, datum: 24-06-2024

Het plangebied heeft daarmee een totale oppervlakte van 161.306 m² (circa 16 hectare).

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven.



Figuur 1 - Globale ligging plangebied op een topografische kaart



Figuur 2 – Ligging en begrenzing plangebied (rood) op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale gegevens (roze) (bron: PDOK)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt deel uit van twee bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- het bestemmingsplan 'Waltakke-Bolksbeekweg 7' dat op 23 september 2013 is vastgesteld.



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij de vigerende bestemmingsplannen, inclusief ligging plangebied

Het westelijk en zuidelijk deel van het plangebied, de gronden rond Bolksbeekweg 5, maken 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.

Het overgrote deel van de gronden heeft de bestemming 'Agrarisch', als bedoeld in artikel 3 van de regels en zijn daarmee bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgronden en het bestaande aantal bedrijfswoningen. Een hele kleine strook aan de zuidoostkant heeft de bestemming 'Bos', als bedoeld in artikel 2 van het plan.

Verder zijn er gebiedsaanduidingen van toepassing op het plangebied, te weten:

- 'overige zone – landschapstype open broekgebieden';
- 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – open broekgebieden' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het open broekgebied, met vlak en open landschap met een regelmatig verkavelingspatroon, sloten, rechte wegen en grote open ruimten met weinig beplanting in de vorm van kleine bouselementen en houtwallen

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied/extensiveringsgebied' gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Het oostelijk deel van het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Waltakke-Bolksbeekweg 7' dat op 23 september 2013 is vastgesteld. Hierin is het bestaande recreatieperceel aan de Bolksbeekweg 7-7a opgenomen in de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', als bedoeld in artikel 4 van de regels. Ze zijn daarmee bestemd voor de uitoefening van een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein voor recreatief (nacht)verblijf met bijbehorende bebouwing, terreinen en voorzieningen, waaronder begrepen centrale recreatieve voorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen en spel- en sportvoorzieningen, een bedrijfswoning en agrarisch medegebruik van gronden en opstallen.

Gelijk aan het bestemmingsplan Buitengebied 2010 geldt ook hier de aanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' en de aanduiding 'overige zone – landschapstype open broekgebieden'.

Verder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014.

Het plangebied heeft drie dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie: 5, 6 en 7. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor respectievelijk de bescherming van terreinen met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Er geldt wel een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' 8 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit (paraplu) bestemmingsplan is het geldende parkeerbeleid van de gemeente planologisch vastgelegd.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch', 'Bos' en 'Verblijfsrecreatie' hebben. De beoogde natuurontwikkeling in de vorm van bosaanplant, alsmede het gebruik van een deel van de agrarische gronden voor recreatief gebruik en als burgerwoning, alsook de verblijfsrecreatie in de voormalige bedrijfswoning (Bolksbeekweg 7), maakt een herziening van beide vigerende bestemmingsplannen noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de planregels volgt.

Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

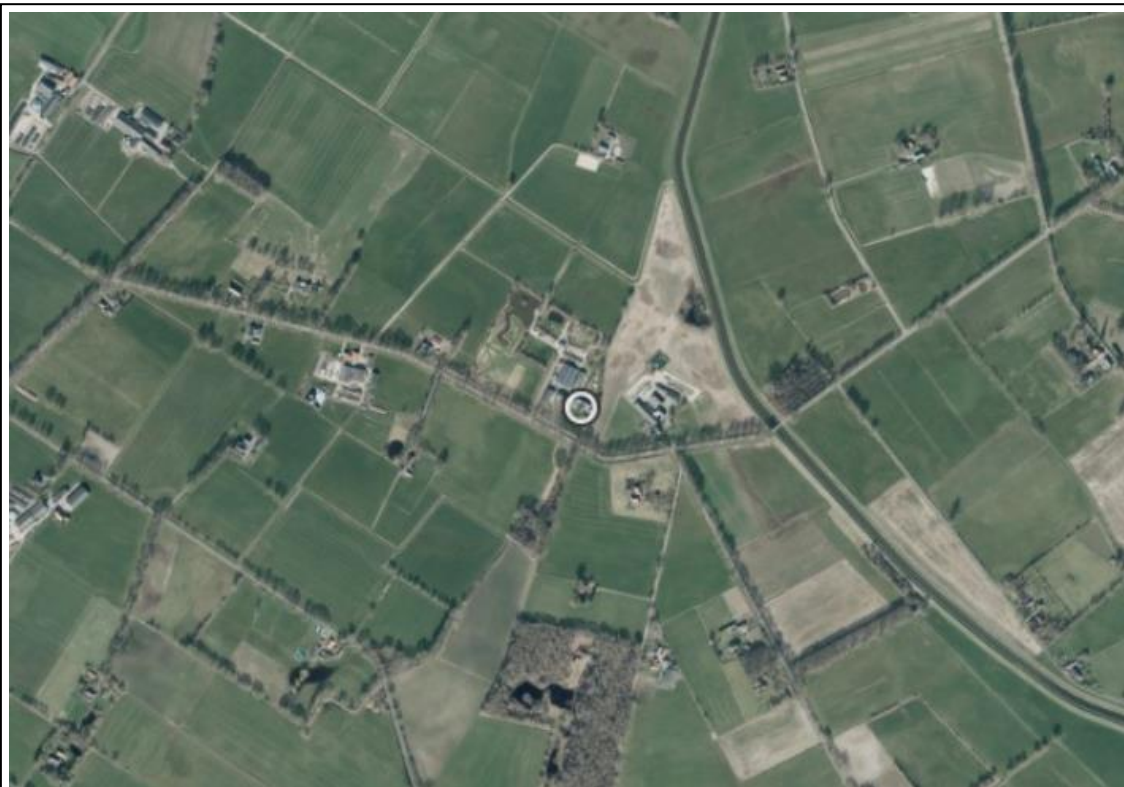
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt in de buurtschap Nettelhorst, 6 kilometer oostelijk van de kern Lochem. Het ligt westelijk van de Bolksbeek. De westelijke plangrens is tegelijk ook de gemeentegrens.

2.1.1 Omgeving

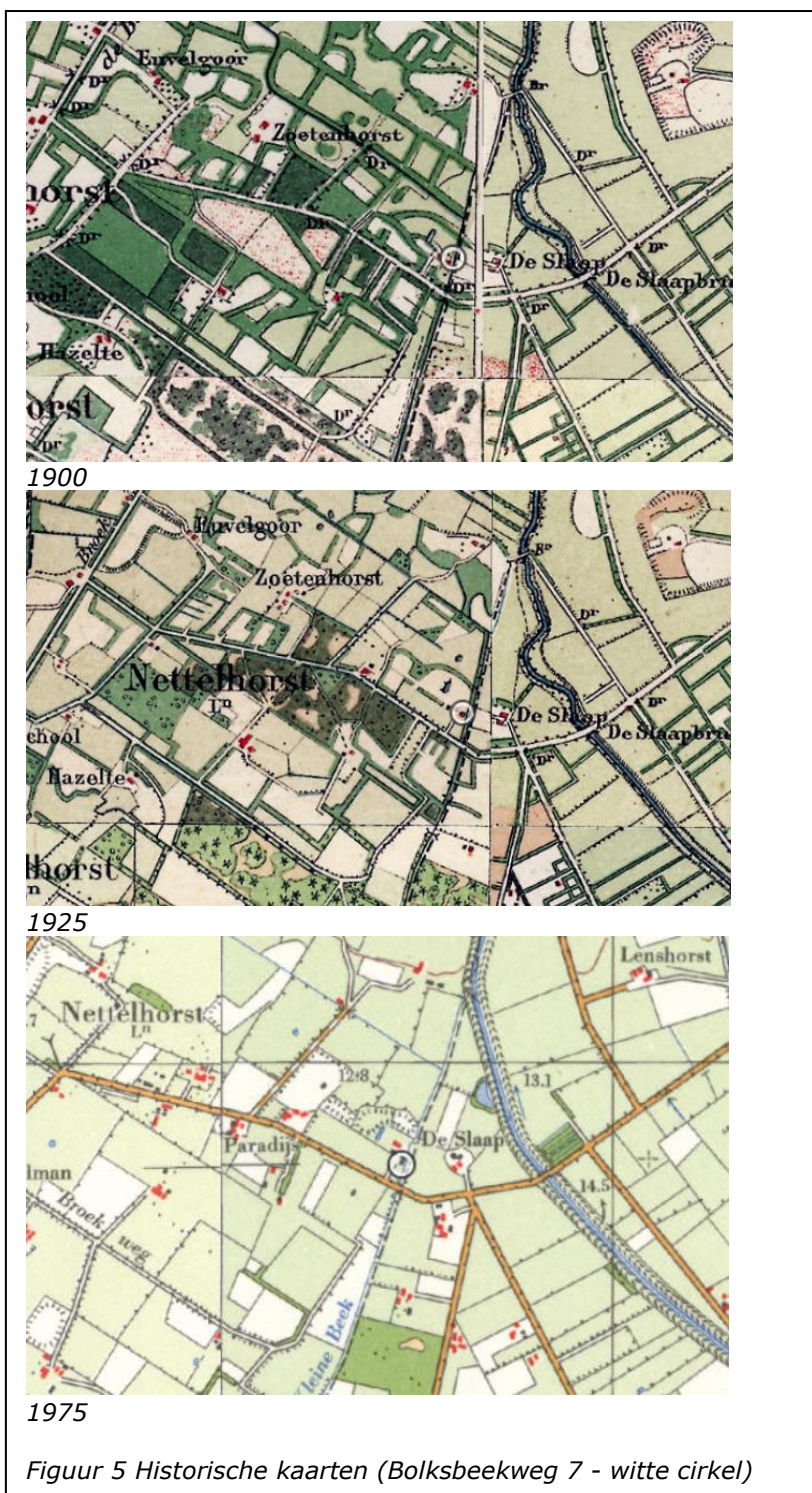
Het plangebied ligt in het open broeklandschap, aan de rand van het beekdal van de Bolksbeek. In het broeklandschap liggen verspreid essen en kampen op hoger gelegen zandkopjes. De oude landbouwgronden, enken en essen aan de randen van de beekdalen zijn daarin landschappelijk waardevol. De hoger gelegen essen staan in contrast met de weer lagergelegen stukken grond, waardoor er een interessant gevarieerd gebied ontstaat met natte en droge stukken.



Figuur 4 – Plangebied en omgeving op een luchtfoto (bron: Topotijdreis)

In de huidige situatie is sprake van een relatief open landschap. Door schaalvergroting in de landbouw en de ruilverkaveling is het gebied steeds grootschaliger geworden. Landschapselementen zijn nu vooral langs de wegen in de vorm van lanen te vinden. Her en der zijn nog kleine bosjes in het landschap aanwezig. Zuidelijker van het plangebied is het landschap kleinschaliger dan noordelijk van de Bolksbeekweg. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is voor het open broekgebied, deze aanwezige openheid als kernkwaliteit beschreven.

Onderstaande figuren geven een zicht op de verandering in het landschap van de laatste 125 jaar.



In de vroegere situatie was geen sprake van grootschalige openheid, maar zelfs van een kleinschalig landschap. Op de historische kaarten is te zien dat rond 1900 sprake was van een zeer kleinschalig landschap met kleine esjes verscholen tussen

houtwallen en bossen. De geslotenheid en het microreliëf zijn karakteristiek voor het landschapsbeeld. De kleinschaligheid van het toenmalige landschap, met vele bosjes en houtwallen is goed te zien. Deze zijn in de loop van de tijd verdwenen door de schaalvergroting in de landbouw. Hetzelfde geldt voor oude kavellijnen. Oude boerderijen op hogere zandkoppen liggen verspreid in het landschap. Deze eenmansessen, tezamen met de andere kavels in het plangebied waren vroeger omzoomd met beplanting, waardoor een dichte kamerstructuur ontstond. Te zien is ook dat zuidelijk van de Bolksbeekweg een (nat)heidegebied en veel bos aanwezig was.

2.1.2 Bebouwing en erf

Bolksbeekweg 7-7a

Het plangebied aan de Bolksbeekweg 7 kent een recreatief gebruik. Van oorsprong een agrarisch bedrijf is vanaf 2004 is de bedrijfsvoering steeds verder omgezet naar recreatieve doeleinden. Het bedrijf 'De Waltakke' is zo door de jaren heen uitgegroeid tot een volwaardig recreatiebedrijf met camping, vakantiehuis, zalenverhuur met horeca en een indoor voetbalveld. Er worden ook landelijke hondenactiviteiten/evenementen op het terrein gehouden.

Het bedrijf biedt op dit moment:

- een camping met 30 plekken en voorzieningen (voornamelijk trekkersplekken en enkele seizoenplaatsen);
- groepsaccommodatie in de vorm van de Nieuwe Delle (2 x 6 personen), de Olde Delle (14 personen) en de Hangaar (40 personen);
- buiten (sport-)activiteiten in de vorm van een voetgolfterrein, vijver voor (water-)activiteiten en weide;
- dagrecreatieve activiteiten in de vorm van een indoor voetbalveld;
- ondersteunende centrale voorziening dagrecreatie;
- zalenverhuur en horeca.

De accommodaties hebben ook een functie voor lokale en regionale doelgroepen (van voetbalclubs tot de toneelvereniging), vooral in de wintermaanden. Tevens worden er veel hondenshows gehouden, waarvan de bezoekers in de verschillende accommodaties verblijven. Recentelijk is op het perceel een tweede bedrijfswoning gebouwd, Bolksbeekweg 7a.

In bijgaande figuur is de huidige situatie 'De Waltakke' (Bolksbeekweg 7) weergegeven.



Figuur 6 Bestaande situatie De Waltakke

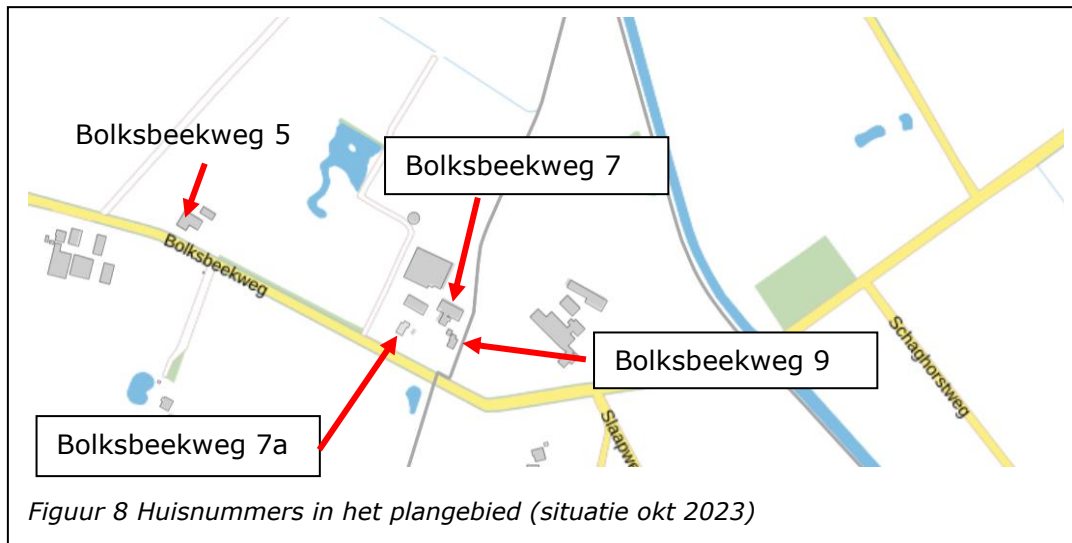
Bolksbeekweg 5

Het westelijke deel van het plangebied heeft een agrarische bestemming met bouwkaavel. Het betreft ook hier een voormalig agrarisch bedrijf. In de huidige situatie wordt de bestaande (voormalige agrarische bedrijfs)woning gebruikt als reguliere woning met een aangesloten bed&breakfast voor 6 personen in het aangebouwde bijgebouw. Verder is er een stal met paardenbak aanwezig. Er is geen andere bebouwing op het erf aanwezig. De gronden zijn eveneens eigendom van de initiatiefnemers.



Figuur 7 Bestaande situatie Bolksbeekweg 5

In onderstaande figuur zijn de verschillende woningen, conform de huidige situatie, weergegeven.



De woning nummer 5 met een agrarische bestemming, de woningen 7 en 7a vallen in de bestemming 'Recreatie' en Bolksbeekweg 9 is een aangrenzende burgerwoning buiten het plangebied (in het verleden onderdeel van het bedrijf).

De ontsluiting van alle percelen loopt via in- en uitritten op de Bolksbeekweg. In het plangebied wordt voorzien in eigen parkeergelegenheid.

2.2 NIEUWE SITUATIE

De nieuwe situatie behelst op hoofdlijnen de volgende ontwikkelingen:

- op de recreatiekavels wordt de bestaande situatie planologisch vastgelegd, logiesfunctie in de huidige eerste bedrijfswoning mogelijk gemaakt waardoor de functie van bedrijfswoning vervalt en 3 trekkershutten binnen het kampeerterrein;
- rondom de recreatiekavel wordt circa 7 ha bos en natuur gerealiseerd, met daarin ook een (aangepast) agrarisch gebruik;
- de voormalige agrarische bedrijfswoning Bolksbeekweg 5 wordt omgezet naar wonen (B&B toegestaan) inclusief het aanwezige paardenbak.

2.2.1 De recreatiegronden 'De Waltakke'

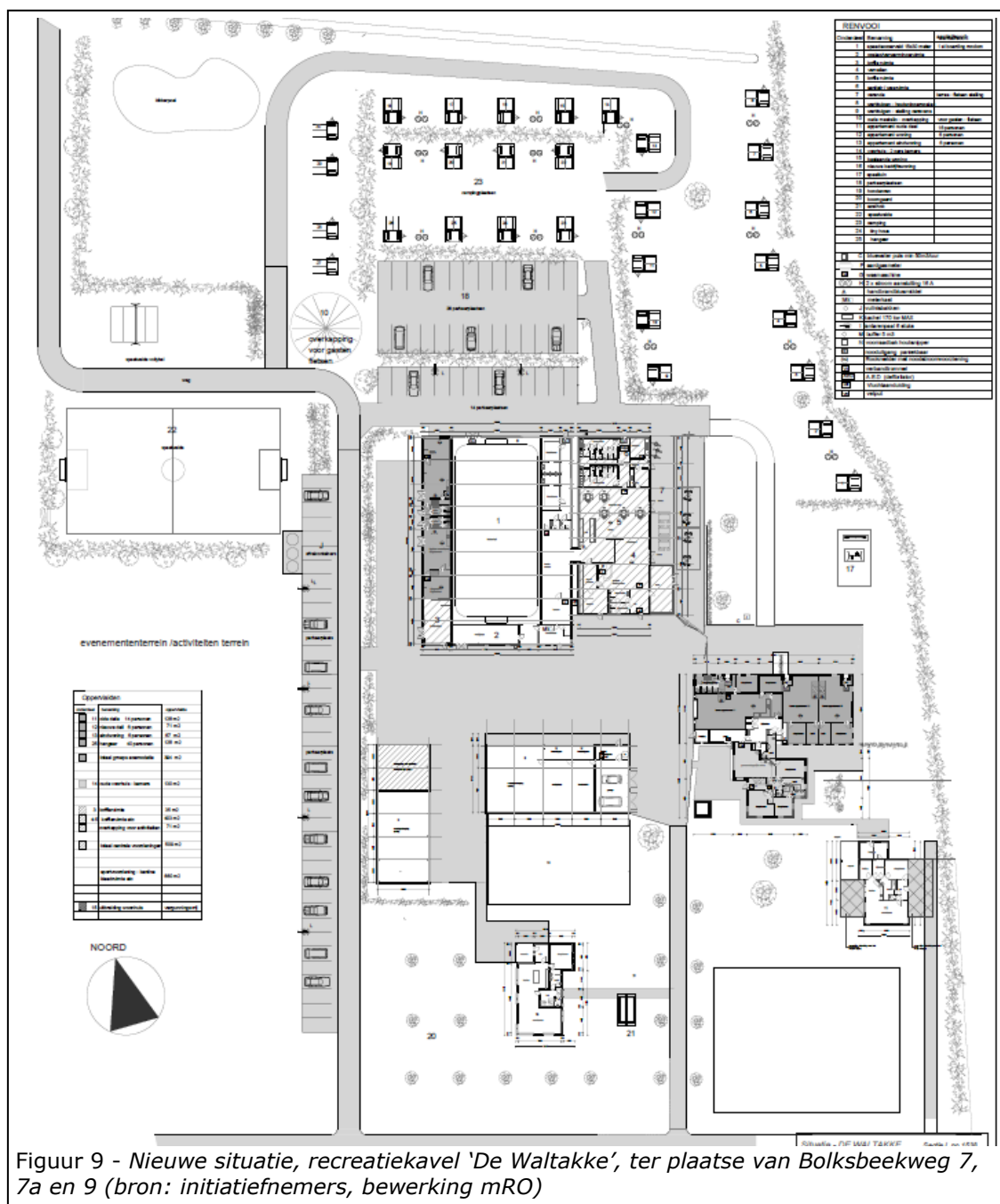
In wezen wordt de huidige situatie bestendigd. Dit betekent dat de aanwezige en gewenste voorzieningen en functies planologisch mogelijk worden gemaakt. De nieuwe mogelijkheden zijn voornamelijk binnen de bestaande bebouwing.

- Er is 475 m² aan bestaande groepsaccommodatie.
- In de voormalige bedrijfswoning nummer 7 wordt logiesfunctie mogelijk gemaakt voor 6 2-persoonkamers en een gemeenschappelijke ruimte met keukenvoorziening.
- Het gebruik van de nieuwe woning Bolksbeekweg 7a als eerste bedrijfswoning (reeds vergund). Bolksbeekweg 9 blijft daarmee een reguliere woonbestemming houden en is daarmee geen onderdeel van het plan.
- Dagrecreatieve voorzieningen van circa 660 m² in vorm van een indoor voetbalveld met voorzieningen (incl. kantine en kleedruimtes).
- Centrale voorzieningen van circa 780 m² (koffieruimtes, sanitair, overdekte veranda en horeca).
- 3 Trekkershutten als onderdeel van de toegestane 30 kampeermiddelen op het kampeerterrein mogelijk maken.
- Sport- en speelvelden en de recreatievijver binnen de recreatiebestemming brengen.
- Schuren en bergingen voor werktuigen en stalling in bestaande bebouwing.
- Overkapte fietsstalling/ overdekt terras voor campinggasten in de voormalige silo.

2.2.2 Burgerwoning Bolksbeekweg 5

Gewenste situatie en gebruik ter plekke van de percelen aan de Bolksbeekweg 5.

- Functiewijziging van Bolksbeekweg 5 naar de woonbestemming.
- Het blijven gebruiken van de werktuigenstal (circa 190 m²) voor onderhoud van het gehele perceel.
- Een paardenbak.
- Handhaven van de bed&breakfast die in aanwezige omvang regulier is toegestaan binnen de bestemming 'wonen'.
- De bouw van een werktuigenberging/werkplaats waar in 2018 vergunning voor is verleend (2018-120393)



Figuur 9 - Nieuwe situatie, recreatiekavel 'De Waltakke', ter plaatse van Bolksbeekweg 7, 7a en 9 (bron: initiatiefnemers, bewerking mRO)

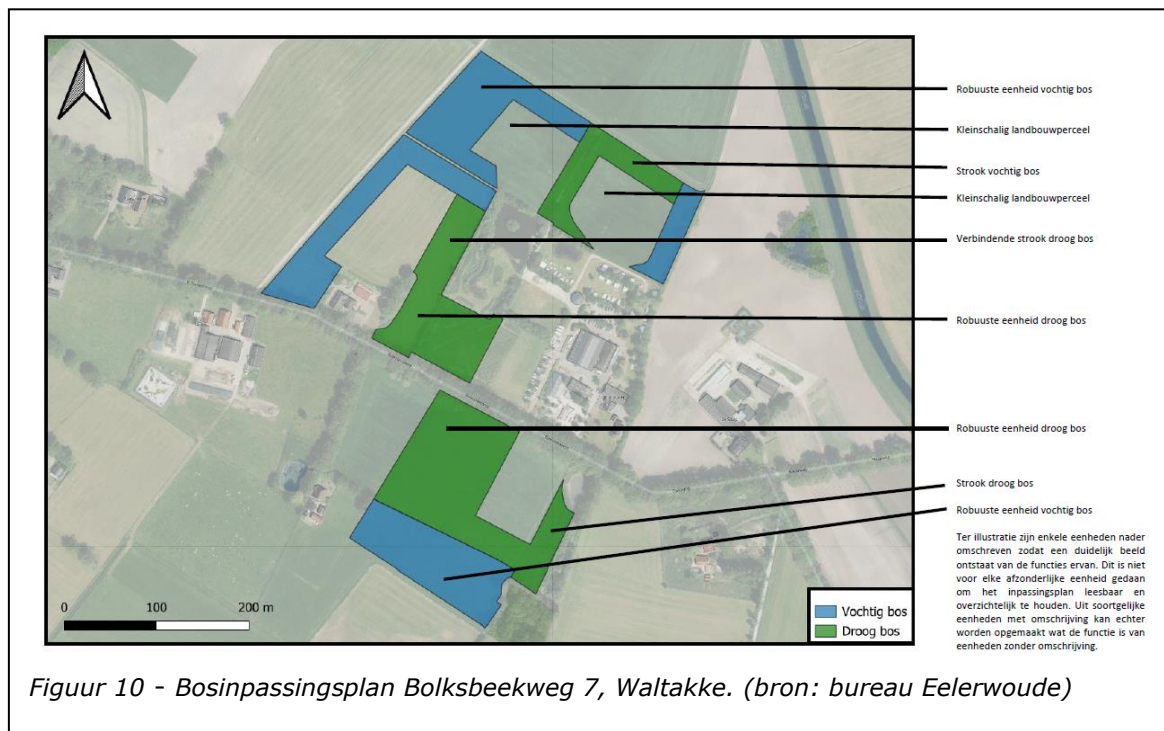
2.2.3 Bos- en natuurontwikkeling

Door bureau Eelerwoude is een bosinpassingsplan voor het plangebied opgesteld, dat aan de basis ligt voor dit bestemmingsplan. Het bosinpassingsplan is in de bijlage van de regels van dit plan opgenomen.

In totaal wordt voorzien in circa 7 hectare nieuw bos. Het gaat om ca. 3,42 hectare droog bos en 3,63 hectare vochtig bos. Het bos zal een aaneengesloten structuur vormen, met uitzondering van de onderbreking bij de Bolksbeekweg. Het nieuwe bosgebied sluit aan op het reeds aanwezige bosperceel ten zuiden van het plangebied. Zo vormt de nieuwe aanplant een robuuste ecologische stapsteen in

het landschap tussen de natuurgebieden van landgoed Ampsen, het Berkeldal en het beekdal van de Bolksbeek.

In bijgaande figuur is de beoogde bosontwikkeling weergegeven.



De nieuwe aanplant wordt zorgvuldig rond de oude, hoger gelegen, essenstructuren geplaatst, zodat deze weer (deels) omzoomd worden, zoals dat van oudsher gebruikelijk was in het gebied. Zo krijgt het gebied weer zijn kleinschalige landschappelijke karakter terug. De bosstroken krijgen een minimale breedte van 25 meter, zodat een goede zoom- en mantelvegetatie aan de randen gegarandeerd kan worden.

De bosontwikkeling speelt in op de aanwezige hoogteverschillen. Op de lager gelegen en daarmee nattere stukken worden natte bostypes aangelegd. Hiermee ontstaat een afwisseling van bostype in het gebied en kan een ecologische habitat gecreëerd worden voor amfibieën zoals de boomkikker, kamsalamander en vissen, waaronder de kleine en grote modderkruiper.

Binnen de ontstane boskamers is (aangepast) agrarisch gebruik mogelijk, zoals extensief grasland of weidebeheer. Intensive teelt of bemesting is ongewenst. De functies en activiteiten op Bolksbeekweg 5, 7, 7a en de direct aangrenzende gronden, worden met de voorgestane bosaanplant omsloten door bos en natuur.

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Zoals eerder genoemd worden alle percelen ontsloten vanaf de Bolksbeekweg. Hieraan zal ook in de nieuwe situatie niets wijzigen.

Met betrekking tot parkeren voor 'De Waltakke' wordt opgemerkt dat door de menging aan dag – en verblijfsrecreatie en de specifieke vorm van verblijfsrecreatie

in de hangar (slaapzolder voor 40 personen) een benadering is gemaakt voor het aantal nodige parkeerplekken.

Het indoor sportveld beslaat circa 400 m², er zijn 30 kampeerplekken, 66 slaapplekken in groepsaccommodaties. Voor indoor sportvelden geeft de Nota Parkeernormen een norm van 3,6 plaatsen per 100 m² sportveld. Dat zijn 14,4 parkeerplaatsen. Voor kampeerplekken wordt een norm van 1,2 per plaats gehandhaafd. Daarmee is de behoefte hiervoor 36 plekken. Tot slot is voor de groepsaccommodatie de norm voor een bungalowpark aangehouden, omdat de manier van recreëren vergelijkbaar is. De slaapplekken zijn omgerekend naar bungalows, uitgaand van 4 personen per bungalow. Hieruit volgt een behoefte van 34,6 parkeerplekken. Opgemerkt wordt dat dit heel ruim berekend is, gezien de hangar een slaapplek is voor groepen tot 40 personen en deze groepen waarschijnlijk niet in privé voertuigen reizen, denk aan schoolklassen of jeugdgroepen.

In totaal is dus de ruim geschatte behoefte 85 parkeerplaatsen. Het inrichtingsplan geeft 80 parkeerplaatsen aan. Gezien het voorafgaande wordt dit als voldoende beschouwd, zeker ook omdat er ruimte op eigen terrein is mocht er overloopparkeren nodig zijn.

De twee woningen in het plangebied (nummer 5 en 7a) hebben in het buitengebied een norm van 2,4 plaatsen per woning. Ook hier is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Voor het bed&breakfast bij Bolksbeekweg 5 (maximaal 6 personen, 3 kamers) wordt uitgegaan dat er per kamer minimaal 1 parkeerplaats beschikbaar zou zijn. Ook hier biedt het erf voldoende ruimte.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Om het beoogde gebruik mogelijk te maken, is de bestemming voor het plangebied gewijzigd in de bestemmingen 'Agrarisch met Waarde', 'Bos', 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en 'Wonen'.

Bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie

De gronden behorend bij het recreatieterrein 'De Waltakke' houden de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. De bestemming wordt naar het westen toe uitgebreid, zodat de bijhorende groen-, sport- en speelvoorzieningen ook onderdeel van de bestemming uitmaken. Op deze terreinen wordt middels een aanduiding bebouwing uitgesloten.

Binnen de bestemming wordt het gewenste gebruik voor groepsaccommodaties, dagrecreatie, overige logiesfunctie en de bijhorende voorzieningen geregeld. Het betreft vooral de verdeling van functies binnen de bestaande bebouwing. De bestaande mogelijkheden voor het kampeerterrein blijven overeind en worden aangepast zodat drie van de 30 toegestane kampeermiddelen omgezet mogen worden naar trekkershutten.

Alleen de werktuigenbergingen behouden de functieaanduiding voor agrarisch medegebruik. Dit komt overeen met de werkelijke situatie. De landbouwwerktuigen zijn nodig voor het onderhoud van de graslanden en voor het onderhoud van het toekomstige bos.

Door een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels van het bestemmingsplan met daaraan gekoppeld een inrichtingsplan, is de aanplant van bos planologisch gezien geborgd en handhaafbaar.

Bestemming Bos en Agrarisch met Waarde

Alle gronden die onderdeel uitmaken van het bosinpassingsplan worden binnen deze beide bestemmingen gebracht. Omdat de open gebieden, die toekomstig omgeven zijn van de bosstroken, geen regulier agrarisch beheer maar natuurlijk beheer kennen, zullen deze in de meest passende bestemming – Agrarisch met Waarden – bestemd worden. Nieuwe bebouwing is binnen beide bestemmingen uitgesloten. Omdat het onderhoud vanuit het bedrijf aan de Bolksbeekweg plaatsvindt, zal ook in de bestemming bos geen verdere mogelijkheid worden geboden tot het oprichten van een schuur.

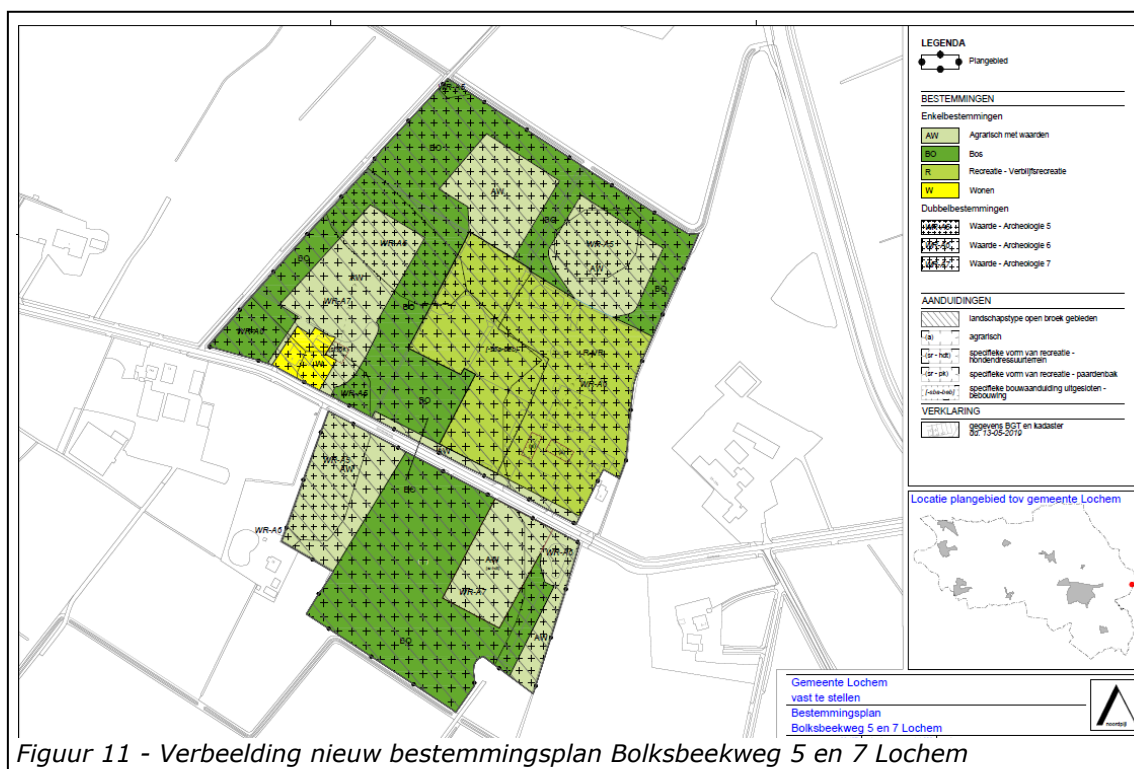
Bestemming wonen

Tenslotte wordt de bestemming wonen op de gronden van de voormalige agrarische bedrijfswoning en bebouwing aan de Bolksbeekweg 5 gelegd. De bouw en gebruiksmogelijkheden sluiten aan bij een reguliere woning in het buitengebied. Dat betreft zowel het gebruik van een bijgebouw als B&B, alsook de schuur/stal. De paardenbak zal worden aangeduid binnen de bestemming Agrarisch met Waarden. Het overige woonerf valt binnen de woonbestemming conform de systematiek van het moederplan.

In het nieuwe plan is de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype open broekgebied' één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De aanduiding 'reconstructiezone –verwevingsgebied' keert niet meer terug, omdat deze geen betekenis heeft als er geen agrarisch bouwvlak binnen het plangebied (meer) aanwezig is.

Verder zijn aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5', 'Waarde-Archeologie 6' en 'Waarde-Archeologie 7' toegekend. Deze zijn qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.9 uit deze plantoelichting).

In figuur 11 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 11 - Verbeelding nieuw bestemmingsplan Bolksbeekweg 5 en 7 Lochem

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

Dit bestemmingsplan spitst zich toe op de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming, de aanleg van natuur/bos en een uitbreiding van recreatieve mogelijkheden in bestaande bebouwing. Beleid op gebied van wonen enzovoort is hiermee niet van toepassing en wordt niet uitgebreid belicht.

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede omgevingskwaliteit' van belang. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar het vorige hoofdstuk, waarin met name de bosaanplant van 7,05 hectare zorgdraagt voor een verbetering van de leefomgeving.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de 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. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van de bovengenoemde gebieden. Het voorliggend bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

Behoefteladder voor duurzame verstedelijking

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Voorliggend bestemmingsplan maakt de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming mogelijk. Op basis van vaste jurisprudentie wordt een dergelijke ontwikkeling niet aangemerkt al een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een nadere toetsing aan de ladder van de duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Zo wordt bij woningbouw een project met 12 of meer woningen aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een project dat minder woningen omvat wordt dus niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

3.2.4 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.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 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 zijn algemeenheid zet de provincie zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen.

Specifiek voor het plangebied wordt immers vooral een functiewijziging mogelijk gemaakt (agrarisch naar een reguliere woning), in combinatie met enige uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden en niet in de laatste plaats een functiewijziging van agrarisch grondgebruik naar bosontwikkeling van circa 7 hectare. Daarmee is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' is ook de 'Omgevingsverordening Gelderland' vastgesteld. 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.

Naderhand zijn er nog diverse actualisatieplannen van de Omgevingsverordening vastgesteld met regels voor sectorale beleidsdoelen. Op 5 juli 2022 hebben de Provinciale Staten 'Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening' vastgesteld. De genoemde actualisatieronde heeft geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023).

Relatie met het plangebied

Er zijn geen provinciale belangen in het geding. De functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen en bos/natuur, waarbij de voormalige agrarisch bedrijfswoning wordt omgezet naar één wooneenheid maakt dat per saldo het planologische aantal woningen niet toeneemt. Ook voor de recreatieve functie worden er geen nieuwe bouwmogelijkheden toegekend. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Er zijn daarom ook geen (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding.

Wonen

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.1 opgenomen dat de realisatie van nieuwe woningen dient te passen in een regionale woonagenda.

De gemeente Lochem participeert in dit kader in de regio Stedendriehoek. Aangezien er geen sprake is van een planologische toevoeging van wonen is dit onderdeel niet nader toegelicht.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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

Landschap

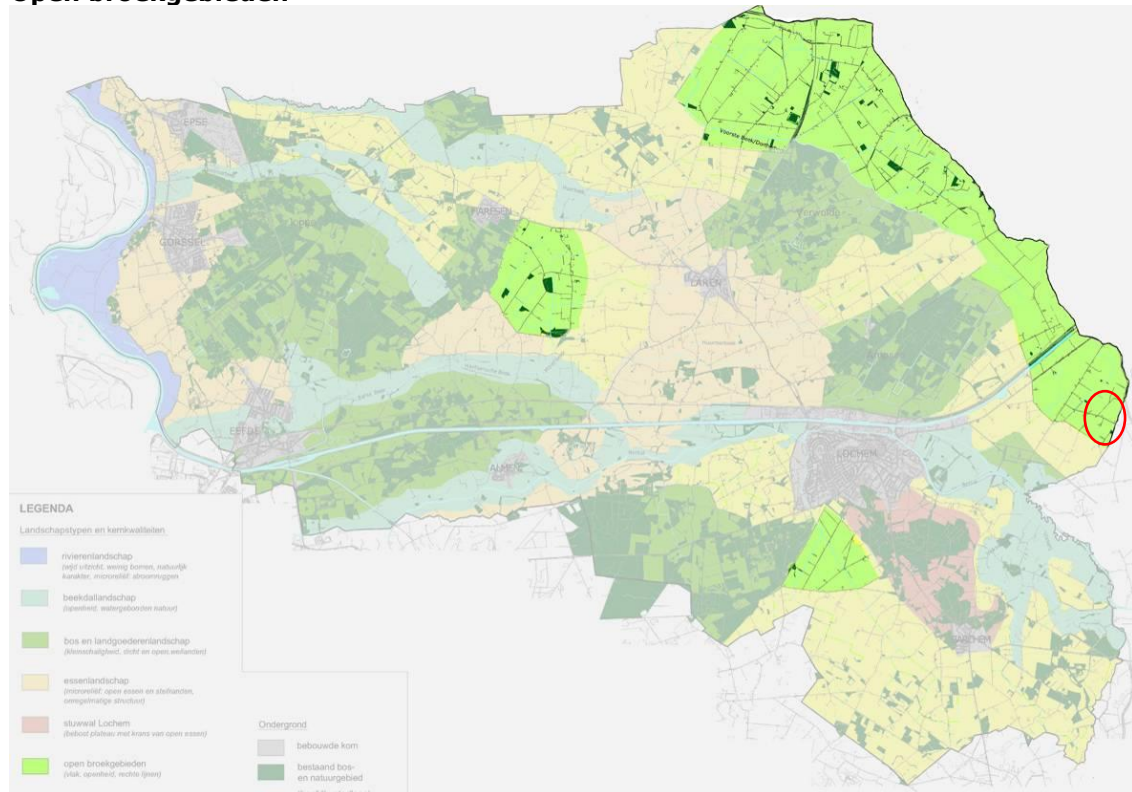
Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en 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.

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.

Zoals eerder benoemd, ligt het plangebied in het 'open broekgebied'. In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van het landschapstype weergegeven.

Open broekgebieden



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

Relatie met het plangebied

De beoogde bosontwikkeling past niet helemaal in de landschapskenmerken van het gebied in het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Tegelijkertijd geldt echter dat in de nieuwe Omgevingsvisie sprake zal zijn van een iets ander landschapsindeling, maar bovenal ook een andere visie op de ontwikkelingen in de broekgebieden. Meer kleinschaligheid in de vorm van omheinde essen, erfbeplanting enzovoort, zal hierin centraal staan. In dat opzicht is de beoogde natuur en bosontwikkeling passend in het nieuwe beleid, dat naar verwachting in 2024 vastgesteld kan worden.

Om deze reden is voor voorliggende ontwikkeling gemotiveerd afgeweken van het landschapsbeleid zoals het bestemmingsplan buitengebied dat aangeeft. Hieraan lag ook een grondige analyse van het (historische) landschap ten grondslag en speelt het plan in op het terugbrengen van de verdwenen landschapskwaliteiten.

3.4.2 Visie recreatie en toerisme 2019

De visie gaat onder meer in op de kansen om recreatie en toerisme weer toonaangevend te laten worden in Lochem.

Voor de verblijfsrecreatie wordt uitgegaan van een vitale sector. In de toekomst moet de beleving door de gast voorop staan. Elk bedrijf kiest een duidelijke positionering, die is gebaseerd op kwaliteit van voorzieningen, het al of niet aanbieden van activiteiten en waarden die het bedrijf uitdraagt. Kwaliteit betekent dat bedrijven verwachtingen van gasten waarmaken en ondernemers en medewerkers echte gastheren zijn en ambassadeurs voor Lochem en de Achterhoek.

Relatie met het plangebied

Het recreatiebedrijf 'De Waltakke' positioneert zich duidelijk in de toeristisch recreatieve markt. Het multidisciplinaire karakter van het bedrijf blijft uitgangspunt voor de toekomst. Het bestemmingsplan maakt een langdurige gezinde exploitatie van het recreatiebedrijf mogelijk.

3.4.3 Beleidsregel trekkershutten

31 oktober 2018 heeft de gemeente met terugwerkende kracht naar 2012 de 'beleidsregel trekkershutten' vastgesteld. De regel heeft als doel onder bepaalde voorwaarden op kleine campings trekkershutten toe te laten. Hieronder vallen de terreinen met maximaal 30 plaatsen. Er gelden voorwaarden voor de uitvoering en plaatsing van de hutten. De trekkershutten mogen niet aanvullend op het bestaande toegestane aantal kampeermiddelen worden opgericht. Een trekkershut is een gebouw met een eenvoudige constructie, zonder sanitaire voorziening, en een beperkte omvang ten behoeve van een kortstondig recreatief nachtverblijf voor passanten.

Relatie met het plangebied

Het recreatiebedrijf 'De Waltakke' is strikt gezien geen minicamping omdat het ook andere vormen van verblijfsrecreatie aanbiedt. De recreatie is weliswaar ontstaan uit een agrarische bedrijfsvoering en vindt plaats in de voormalige agrarische bebouwing. Het betreft dus geen klassiek recreatieterrein. Omdat het aantal kampeermiddelen wel onder de definitie minicamping/ kamperen bij de boer valt, heeft de gemeente besloten hieraan medewerking te verlenen mits ook aan de rest van de voorwaarden – zoals landschappelijke inpassing, omvang en situering voldaan wordt. Deze zullen ook in de regels van dit plan vastgelegd worden.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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.

Dit bestemmingsplan betreft een omzetting van agrarische grond naar bos, een agrarische woning naar burgerwoning en het bestendigen van een aantal recreatieve mogelijkheden. Alleen de daarvoor relevante milieuaspecten worden toegelicht.

4.2 GELUID

4.2.1 *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. Als woningen gelden ook bedrijfswoningen, vanuit het Wgh wordt hier geen onderscheid gemaakt. Recreatiewoningen en -verblijven worden in de Wgh als niet geluidgevoelig aangemerkt.

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

4.2.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

In het kader van dit bestemmingsplan dient alleen het aspect wegverkeerslawaai beschouwd te worden. Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een gezondeerd bedrijventerrein of spoorweg.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt aan de Bolksbeekweg 5 de vigerende bestemming 'Agrarisch' omgezet naar 'Wonen'. De (bedrijfs)woning is gesitueerd in de geluidzone van de Slaapweg/Bolksbeekweg. Deze weg heeft op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een zone van 250 meter. De geluidsbelasting van de Slaapweg/Bolksbeekweg op de woning hoeft op basis van artikel 76, lid 3 van de Wgh niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh. Dit artikel bevat namelijk een uitzondering voor bestaande woningen die in de zone van een weg aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het plan. Zoals boven genoemd zijn bedrijfswoning en woningen in de Wgh gelijk. Het betreft dus een bestaande situatie, er wordt geen nieuwe woning toegevoegd in het plangebied. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de Slaapweg/Bolksbeekweg (weg met twee naamgevingen) geen doorgaande verkeersfunctie kent en alleen door aanliggende

agrarische bedrijven en woningen gebruikt wordt, alsmede voor de toegang tot de agrarische percelen.

Verder zal een bestaande bedrijfswoning naar logiesfunctie omgezet worden en wordt agrarische grond omgezet naar bos. De nieuwe groepsaccommodatie is geen object in het kader van de Whg en wordt dan ook niet verder beschouwd.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 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 (Wlk) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50

meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan betreft een omzetting van agrarische grond naar bos, een agrarische woning naar burgerwoning en het bestendigen van een aantal recreatieve mogelijkheden.

Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wlk gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM (peiljaar 2021) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter hoogte van het plangebied niet hoger is dan $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijnstof (PM_{10}) niet hoger dan $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. De achtergrondconcentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: Atlas leefomgeving peiljaar 2023).

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

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". 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 afstandsstep 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.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt aan de Bolksbeekweg 5 de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning mogelijk. Voor het recreatiebedrijf 'De Waltakke' aan de Bolksbeekweg 7 maakt het plan de planologische vastlegging van bestaande activiteiten en een uitbreiding van een logiesfunctie mogelijk.

In het kader van milieuzonering moet aan de ene kant gekeken worden welke invloed de uitbreiding van het recreatiebedrijf op de omliggende woningen heeft. Aan de andere kant moet gekeken worden of de wijziging van de bestemming aan de Bolksbeekweg 5 van agrarisch bedrijfswoning naar burgerwoning beperkend is op de bedrijfsvoering van het recreatiebedrijf. Ook bevinden zich 2 agrarische bedrijven (zie onderstaand overzicht) in de buurt van het plangebied. Hiervoor is vooral het aspect geur bepalend en er wordt dan ook verwezen naar paragraaf 4.5.

Invloed van het recreatiebedrijf (Bolksbeekweg 7/7a) op de omgeving

Onderstaande tabel toont de richtafstanden per onderdeel (geur, stof, geluid en gevaar) en de bijbehorende milieucategorie. De richtafstanden gelden tussen de rand van het bouwvlak/perceelsgrens en de gevel van de omliggende woningen. De werkelijke afstand is ook op die manier gemeten.

Adres	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie
Bolksbeekweg 7, Lochem	Hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congresscentra	10	0	10	10	1
	Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)	30	0	50	30	3.1

In de omgeving van de aangevraagde ontwikkeling liggen diverse (burger)woningen en bedrijven:

- | | |
|----------------------------------|---|
| • Bolksbeekweg 7a, Lochem | n.v.t. want eigen bedrijfswoning |
| • Bolksbeekweg 9, Lochem | circa 5 meter (voormalige bedrijfswoning) |
| • Slaapweg 25/25a, Geesteren | circa 107 meter – agr. bedrijfswoning |
| • Scherpzichtdijk 5/7, Geesteren | circa 150 meter - woning |
| • Bolksbeekweg 5, Lochem | circa 70 meter – (bedrijfs-)woning |
| • Bolksbeekweg 14, Lochem | circa 230 meter – agr. bedrijfswoning |

Uit de tabel blijkt dat alleen de woning aan de Bolksbeekweg 9 vanwege de afstand belemmerend kan werken. Omgekeerd moet er ter plaatse van de woning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Bolksbeekweg 9

De woning is een voormalige bedrijfswoning. Sinds deze echter geruime tijd omgezet is naar een burgerwoning, kan de woning belemmerend werken voor de bedrijfsactiviteiten. Omdat het om een bestaande situatie gaat, is de afstand vanaf de woning tot aan de bestaande bedrijfsgebouwen gemeten. De afstand tussen de nieuwe logiesfunctie (Bolksbeekweg 7) en de woning is 12 meter. De afstand tussen de bestaande recreatie/indoorhal/ondersteunde horeca en de woning is 53 meter.

De nieuwe activiteit die dichterbij de woning komt te liggen, is hiermee de logiesfunctie. Voor deze activiteit geldt een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de gebouwen is 12 meter. Er wordt van uitgegaan dat deze afstand voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. In het kader van de bestemmingsplanwijziging is daarom geen akoestisch onderzoek nodig.

Invloed van Bolksbeekweg 5 op de omgeving

De Bolksbeekweg 5 krijgt een reguliere woonbestemming en is daarmee ten opzichte van de bestaande planologische situatie wel nieuw. Hiermee kan de woning belemmerend zijn voor bedrijven in de omgeving en kunnen de bedrijven afbreuk aan het woon- en leefklimaat van de woning brengen. In de omgeving van de woning bevinden zich naast de woningen een tweetal bedrijven:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| • Bolksbeekweg 7/7a, Lochem | circa 70 meter - 'De Waltakke' |
| • Bolksbeekweg 14, Lochem | circa 51 meter - agrarisch bedrijf |

De kortste afstand tussen de woonbestemming Bolksbeekweg 5 en de bestemming recreatie is 70 meter. De grens van het terrein met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' komt daarmee op kortere afstand van de woning te liggen. Hier is sprake van het planologisch vastleggen van bestaande sport- en speelterreinen. Deze terreinen zijn reeds ingericht en in gebruik voor deze functie. Zoals boven uit het tabel blijkt doet zich hiermee geen probleem voor. Het betreft bovendien een bestaande situatie, want ook als bedrijfswoning wordt de woning als woning van derden beschouwd en moest de bedrijfsvoering van het recreatiebedrijf hiermee rekening houden.

Met betrekking tot het agrarische bedrijf zuidelijk van de woning aan de Bolksbeekweg 14 wordt naar paragraaf 4.5 geur verwezen.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 GEUR

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 3.

		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 1 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de functiewijziging van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming ter plaatse van Bolksbeekweg 5. De nieuwe recreatieverblijven worden niet aangemerkt als geurgevoelig (ABRvS,

201104200/1/H1 van 11 januari 2012). In dit kader wordt dan ook alleen Bolksbeekweg 5 beschouwd.

Het dichtstbij gelegen agrarisch melkveehouderijbedrijf is gelegen aan de Bolksbeekweg 14a ten zuidwesten van Bolksbeekweg 5. De stallen/schuren van het bedrijf liggen op 80 meter en het bouwvlak ligt op 55 meter van de gevel van de woning. Het betreft een veehouderij waar diercategorieën worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Tussen een dergelijke veehouderij en een geurgevoelig object dat gelegen is buiten de bebouwde kom moet een afstand van minimaal 50 meter worden aangehouden. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer, de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations, de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

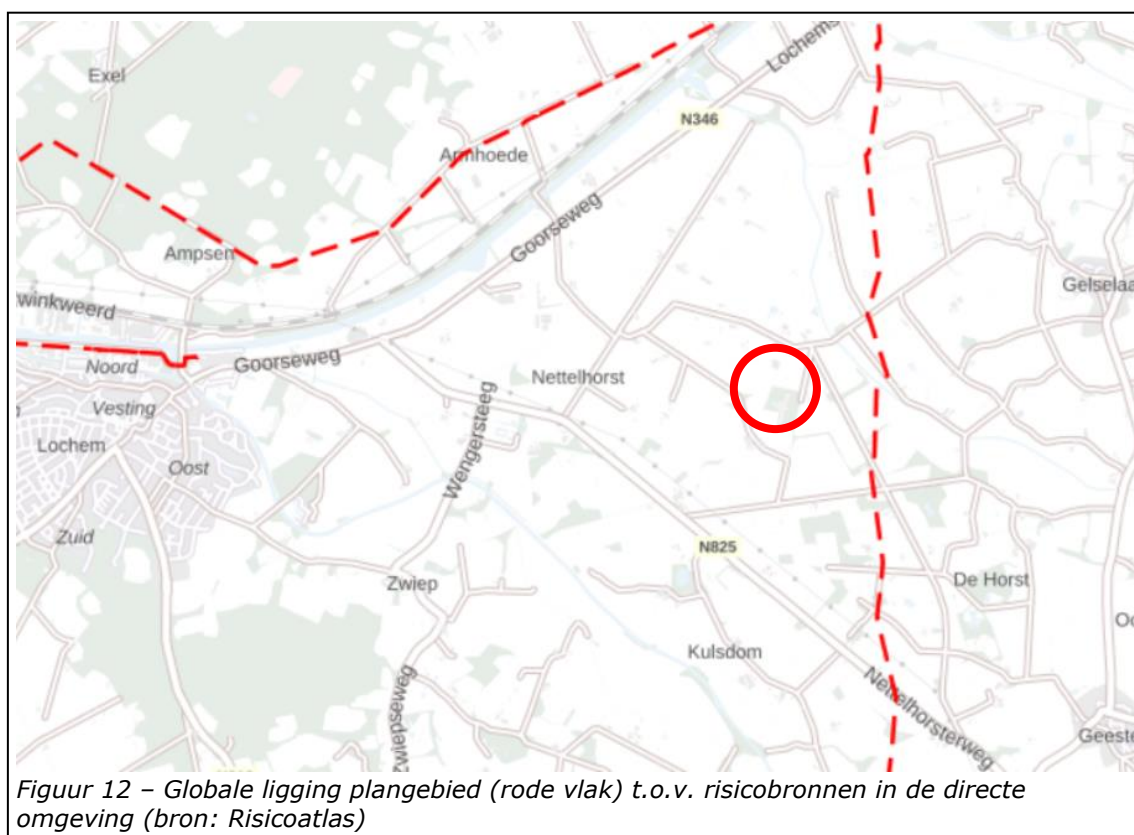
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Daarbij geldt dat binnen de PR 10⁻⁶ - contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet is toegestaan.

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan heeft betrekking op een functiewijziging van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar wonen alsook de uitbreiding en bestendiging van een recreatiebedrijf. Verder wordt met het plan de omzetting van landbouwgrond naar bos mogelijk gemaakt. Het plangebied maakt zelf geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen mogelijk en vormt daarmee geen risicobron.

Het recreatieverblijf en de woning worden gezien als kwetsbare objecten. Het gaat hierbij om een bestaande situatie, met uitzondering van de nieuwe logiesfunctie die als nieuw kwetsbaar object moet worden gezien. Hierbij wordt logiesfunctie voor 6 personen in de oude bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om tijdelijk verblijf. De personendichtheid neemt gelet op de aard van het bedrijf en de omgeving dan ook maar beperkt toe.



Figuur 12 – Globale ligging plangebied (rode vlak) t.o.v. risicobronnen in de directe omgeving (bron: Risicoatlas)

Beoordeling risicobronnen

Aan de hand van de signaleringskaart externe veiligheid is bekeken of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, die relevant zijn voor het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid. In bijgaande figuur is een uitsnede van de signaleringskaart opgenomen. De signaleringskaart externe veiligheid is een door de provincie Gelderland in samenwerking met de Gelderse omgevingsdiensten opgestelde verbeterde versie van de risicokaart.

Leidingen

Er ligt in de nabijheid van de locatie geen buisleiding of hoogspanningsleiding. De dichtstbijzijnde gasleiding (hoofdtransport) ligt op 600 meter oostelijk van het

plangebied. Hiermee ligt het plangebied op voldoende afstand, zodat er zich wat betreft geen belemmeringen voordoen.

Transport op spoor (Basisnetroute 130, Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden)

Op circa 1.800 meter van het plangebied ligt spoorroute Zutphen – Delden. Deze spoorroute is aangewezen als basisnetroute en valt daarmee onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op basis van de Regeling basisnet vindt over dit traject vervoer van brandbare gassen (stofcategorie A), brandbare vloeistoffen (stofcategorie C3), (zeer) toxische gassen (stofcategorie B2) en (zeer) toxische vloeistoffen (stofcategorie D3 en D4) plaats. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie D4. Conform tabel 4-2 uit de Handleiding risicoanalyse transport (HART) is het invloedsgebied voor deze stofcategorie meer dan 4.000 meter. Het invloedsgebied reikt daarmee over het plangebied en hiermee is de spoorroute dus relevant voor externe veiligheid.

Gelet op de afstand tot aan het plangebied speelt een eventuele plaatsgebonden risicocontour en plasbrandaandachtsgebied (PAG) geen rol. Gelet op de ruimtelijke scheiding van meer dan 200 meter kan volstaan worden met een beperkte groepsrisicoverantwoording conform artikel 7 van het Bevt. Dit houdt in dat in de verantwoording ingegaan dient te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze verantwoording is in navolgende opgenomen.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van het spoor ligt, hoeft op grond van artikel 7 van het Bevt alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op het spoor en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor een ramp voordoet.

Maatgevende scenario

Het maatgevende scenario voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen/gassen ligt, is een toxische wolk. Onderstaand is vanuit dit scenario 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 met toxische stoffen te beperken. 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. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit met toxische stoffen 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.

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.

4.6.3 Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen. Er reiken geen plaatsgebonden risicocontouren (10^{-6} per jaar) over het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden uit de wetgeving. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van spoorroute 130 (Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden). Daarom is het GR beperkt verantwoord.

Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 BODEM

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan beoogt de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwonen, de uitbreiding van recreatieve mogelijkheden bij een bestaand recreatiebedrijf en bosaanplant.

Functieverandering naar wonen

Aan de Bolksbeekweg 5 wordt een voormalig agrarisch bedrijf omgezet naar de woonbestemming. De bedrijfsopstallen zijn in 2019 gesloopt of in geval van de schuur/stal vernieuwd. De huidige functie van de woning blijft feitelijk ongewijzigd, het was een woning en blijft een woning en er zijn geen sloop of nieuwbouwplannen waar bodemingrepen aan orde komen. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk

Uitbreiding recreatieve functies

De nieuwe logiesfunctie bij 'De Waltakke' was in het verleden een woning. Er zijn geen verdachte locaties of verontreinigingen bekend. Het gehele terrein is al geruime tijd niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden en heeft een recreatieve functie. Het is daarom aannemelijk dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Bosaanleg

Voor de bestemmingswijziging van agrarisch naar recreatie is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Bos is geen bodemgevoelige functie.

4.7.3 Conclusie

Er zijn geen bezwaren vanuit het aspect bodem voor het bestemmingsplan.

4.8 WATER

4.8.1 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 initiatiefnemers 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.

4.8.2 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

- Waterwet
- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP)

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
- Omgevingsverordening Gelderland

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Rijn en IJssel).

Wat betreft laatstgenoemde kan het volgende worden benoemd.

Het waterschap zorgt voor het water in de omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met de partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners

en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruikt het waterschap de (digitale) watertoets.

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan worden hoofdzakelijk drie dingen mogelijk gemaakt. De planologische omzetting van een agrarische bouwkaavel naar een reguliere woning, de omzetting van 7,05 hectare agrarische grond naar bos en de planologische vastlegging van bestaande en nieuwe functies binnen een bestaand recreatiebedrijf.

De enige nieuwe bouw mogelijkheden die het plan biedt, is het oprichten van drie trekkershutten in plaats van drie kampeermiddelen op het terrein. De gronden nieuw binnen de recreatiebestemming mogen niet bebouwd worden en de nieuwe logiesfunctie wordt binnen de huidige bedrijfswoning gerealiseerd. De nieuwe woonbestemming is kleiner van omvang dan het oorspronkelijke agrarische bouwkaavel en er is in 2019 al overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt. Deze bebouwing mag op basis van het voorliggende plan ook niet teruggebouwd worden. Ook de woning en bijgebouwen mogen niet uitgebreid worden.

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is een bestaande recreatievijver en kikkerpoel aanwezig, alsmede enkele sloten langs de perceelsranden. Er bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Het voorliggende plan voorziet ook niet in het graven van watergangen. De waterkwaliteit van de vijver wordt gemonitord omdat deze ook als zwemvijver gebruikt wordt.

Grondwaterbescherming

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Waterschade en hittestress

Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast. Wel zijn in het plangebied dieper gelegen delen waar het water langer blijft staan na een bui. Het betreft vooral de gebieden waar (nat)bosaanplant gepland is. De bebouwing ligt op de hogere gronden. Ook de sport- en speelvelden alsook de vijver liggen op lagere gronden. Hier is geen bebouwing gepland of toegestaan.

Door het plan zal de hittestress in de omgeving afnemen. Meer bos zorgt voor een koelere omgeving. Ook zal door de bouw van drie trekkershutten niet voor een vergroting van de hitte in het plangebied zorgen.

Bebouwing en verharding

Zoals boven beschreven zal de bebouwing en verharding binnen het plangebied alleen minimaal toenemen. Het gaat om het oprichten van 3 trekkershutten op het kampeerterrein. Volgens het beleid voor trekkershutten mogen deze een maximale omvang van 20 m² per hut hebben. Dat komt in totaal op een toename van 60 m² aan verharding. De hutten staan op een onverhard kampeerterrein en hemelwater zal dan ook via het grasveld de grond infiltreren.

Het gehele terrein heeft een gescheiden stelsel dat ervoor zorgt dat regenwater van de daken afgekoppeld naar de omgeving afgevoerd wordt. Onder ander vindt er ontwatering naar de zwemvijver plaats.

Er is de beslisboom 'waterneutraal bouwen' doorlopen. De ontwikkeling in het buitengebied behelst voor een klein deel de overgang van onverhard naar verhard.

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

Thema	Vraag	Relevant
1. Algemeen	Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/stedenbouwkundige visie?	Nee
2. Beheer en onderhoud	Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Nee
3. Veiligheid	Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Nee
	Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Nee
4. Klimaatadaptatie (wateroverlast)	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m ² ?	Nee
	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	Nee
	Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Nee
	Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	Nee
	Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Nee
	Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	Nee
5. Waterkwaliteit	Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Ja
	Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Ja
6. Afvalwaterketen	Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Nee
	Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Nee
	Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	Nee
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
7. Grondwater-beheer	Bevindt het plan zich in een kwelgebied?	Nee
	Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Nee
	Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Nee
	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	Nee
8. Recreatie en beleving	Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Nee

	Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Nee
--	--	-----

Tabel 2 – Watertoetstabel

4.8.4 Conclusie

Het onderdeel water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. De wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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 vanuit de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de provincie Gelderland is dit beleidsmatig vertaald door onderscheid aan te brengen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO). 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

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.

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt, naast de omzetting van agrarische gronden naar bosgebied, het oprichten van trekkershutten mogelijk. Deze zijn gepland op een bestaand kampeerterrein. Door bureau Eelerwoude is een quickscan natuur uitgevoerd².

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en omvang van het plan en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Stelkampsveld', ca. 5,5 km) worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringsfactoren als verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn gezien de afstand en aard van het plan (nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied) op voorhand uit te sluiten. Dit geldt ook voor het aspect stikstofdepositie.

➔ *Stikstofdepositie*

Er is geen stikstofdepositie onderzoek nodig voor het voorliggende plan. De praktijkervaring leert dat de emissie van stikstof door bemesting van agrarische gronden vele malen hoger is, dan de emissie van kleinschalige aanleg- of (ver)bouwactiviteiten of van verkeersbewegingen. Uitgangspunt van het plan is dat bijna 7,05 hectare agrarische grond, dus gronden waarop bemesting plaatsvindt, omgezet wordt naar bos. Er wordt door het plan geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, behalve drie trekkershutten. De trekkershutten worden modulair opgericht en zijn in de gebruiksfase vergelijkbaar met de drie kampeermiddelen die hierdoor vervallen. Ook zal de uitbreiding van de logiesfunctie zowel in de aanleg- als ook gebruiksfase slechts enkele verkeersbewegingen genereren. Redelijkerwijs kan er daarom van uitgegaan worden dat de stikstofdepositie per saldo afneemt, omdat de bemesting op een grote oppervlakte wegvalt en de aanleg- en inrichtingsactiviteiten alleen kleinschalig zijn.

Deze planontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb.

GNN

Het plangebied is niet gelegen in het GNN of GO. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN significant aantasten. Een toetsing aan het GNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

² Quickscan Wet natuurbescherming Bosaanleg De Waltakke, Lochem. Bureau Eelerwoude projectnr. 204344. Datum: 2-5-2023

De ontwikkeling zal naar verwachting niet leiden tot een verlies van leefgebied van een aantal beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke en plaatselijke verstoring, voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

Voor de soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, worden er uitsluitend werkzaamheden verricht aan agrarische grond. Negatieve effecten op beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt zijn uitgesloten, mits buiten het broedseizoen van vogels wordt gewerkt. Indien werkzaamheden worden uitgevoerd tussen 1 maart en 15 juli, is het noodzakelijk een broedvogelcheck uit te voeren. Wel geldt te allen tijde de algemene Zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent onder andere dat soorten die tijdens mogelijke ingrepen in de toekomst toch aangetroffen worden, verplaatst of beschermd dienen te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 1 januari 2024.

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

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is een drietal categorieën uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten categorie 5, 6 en 7. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 5: hoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een hoge kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 6: middelmatige archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Afweging en vertaling in bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt bosaanleg mogelijk gemaakt. Uitgangspunt is dat de aanleg niet gepaard gaat met grondwerk dieper dan 30 cm. De aanplant, zonder graafwerk groter dan 250 m² in waarde archeologie 5, groter dan 1.000 m² in archeologie categorie 6 en groter dan 2.500 m² in categorie 7, kan plaatsvinden zonder archeologisch onderzoek. De dubbelbestemmingen blijven van kracht.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan, mits de werkzaamheden binnen de gestelde grenswaarden van respectievelijk 250, 1.000 en 2.500 m² worden uitgevoerd.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 *Beleid en regelgeving*

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.

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem³ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

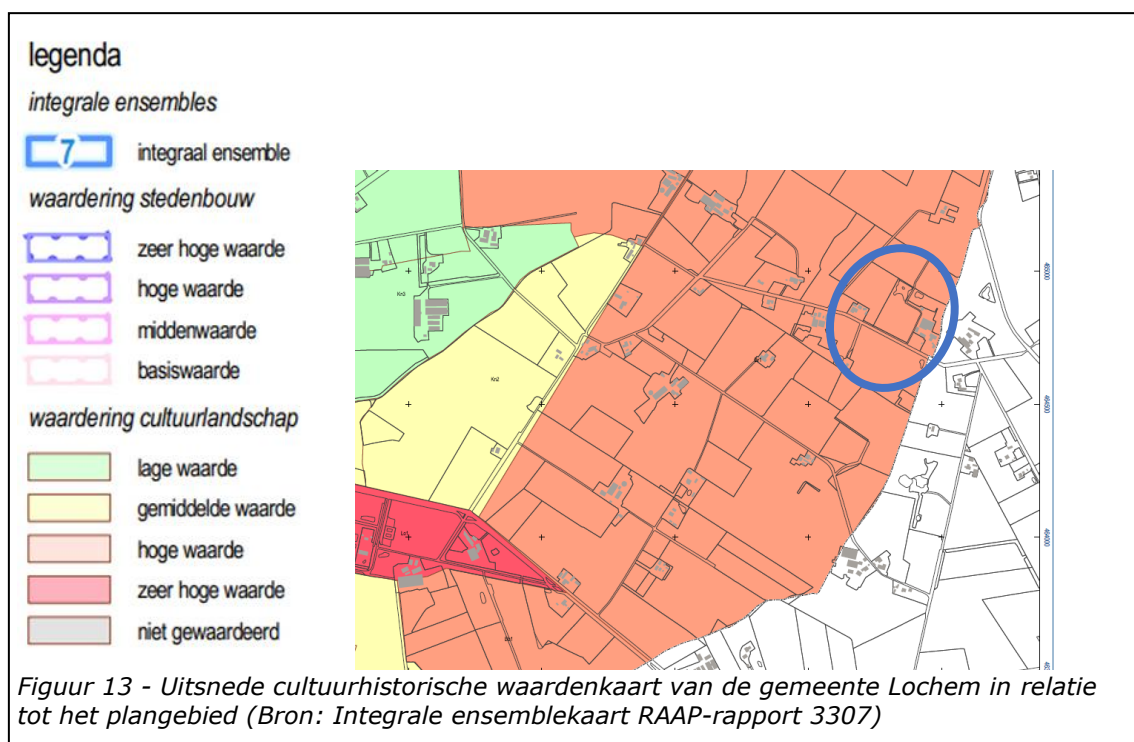
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.;
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.;
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, grenspalen, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc. Tevens vallen beschermde stads- en dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en overige gebieden.

³ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018.

De geïnventariseerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

De cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, waaronder de planologische borging.



4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied een hoge waarde heeft in het cultuurlandschap.

Het gebied is aangemerkt als een randzone van het broek (Br1 randzone).

Net als in de heidevariant lagen hier kleine, soms onregelmatige kampontginningen uit het eind van de Nieuwe tijd en het begin van de Nieuwste tijd (1700-1850) in een geleidelijk in ontginning genomen broekgebied. Bij die kampen stond zo nu en dan een boerderijtje, maar dichtbebouwd waren de gebieden in de 19e eeuw nog niet. Door de voortgaande ontginning kreeg de regelmatige structuur van het nieuwe wegen- en waterlopengrid de overhand. Die ontginning was al vóór 1850 ten dele in gang gezet. In de ontginningen werden de percelen doorgaans door opgaande beplanting van elkaar gescheiden.

Ondanks het verdwijnen van de vroegere perceelsrandbeplanting is het karakter van deze gebieden in belangrijke mate overeind gebleven. Dat heeft vooral te maken met kenmerken die ook bij het huidig gebruik van het landschap passen, zoals grasland en een rationeel verkavelingspatroon. Deze maakten het landschap 'robuust' voor nieuwe ontwikkelingen bovendien bleven enkele singels bewaard en is ook de laanbeplanting langs de wegen op een aantal plaatsen nog aanwezig. Het gros van de gebieden van dit type heeft daarom een hoge waarde toegekend gekregen.

De bosaanplant is afgestemd op deze cultuurhistorische waarde. De nieuwe aanplant wordt zorgvuldig rond de oude, hoger gelegen, essenstructuren geplaatst, zodat deze weer (deels) omzoomd worden, zoals dat van oudsher gebruikelijk was in het gebied. Zo krijgt het gebied weer zijn kleinschalige landschappelijke karakter terug. De bosstroken krijgen een minimale breedte van 25 meter, zodat een goede zoom- en mantelvegetatie aan de randen gegarandeerd kan worden.

Met de aanleg van het bos wordt ingespeeld op een stuk cultuurhistorie op deze plek. De naam 'Waltakke' is afgeleid van 'wald akker'. Vroeger vonden er regionale houtverkopen plaats op de boerderij, wat de oude naam zeer toepasselijk maakt.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 KABELS EN LEIDINGEN

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

In het plangebied zelf zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabij het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die een nadere motivering en afweging vergen (zie hiervoor ook paragraaf 4.5 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan

4.13 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.13.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (MER) 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.

4.13.2 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.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen uitbreiding van bebouwing of stedelijke functies in het plangebied mogelijk. Het gaat vooral om functiewijziging van bestaande bebouwing oftewel groene functiewijziging (agrarisch > bos). Daarmee wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 28 juni 2017 (zaaknummer 201608869/1/R3). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

4.13.3 Conclusie

Voor het bestemmingsplan hoeft geen MER of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

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

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

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 Basisregistratie Kadaster (BRK).

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarde

De bestemming 'Agrarisch met waarde' is van toepassing op alle gronden binnen het plangebied die niet de bestemming bos, recreatie of wonen hebben. Het betreft voornamelijk de open gaslanden in het midden van de 'boskamers'. De gronden worden op een extensieve manier beheerd en gebruikt. Er is geen bijhorend agrarisch bouwvlak opgenomen. Er mogen dan ook geen bouwwerken opgericht worden binnen het bestemming.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak' is een paardenbak zonder verlichting toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – hondendressuurterrein' is een hondendressuurterrein toegestaan.

Verder is het aanleggunningsstelsel voor aanlegwerkzaamheden overgenomen uit het moederplan.

Artikel 4 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor nieuwe boskamers die aangelegd worden. Er mag binnen de bestemming geen bebouwing opgericht worden, behalve als nodig voor het onderhoud van het bos. De gronden mogen extensief recreatief mede gebruikt worden.

Artikel 5 Recreatie – Verblifsrecreatie

Deze bestemming is gebruikt en toegesneden voor de gronden behorend bij de boerderijcamping 'De Waltakke' aan de Bolksbeekweg 7 te Lochem. De bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie' is daarbij afgestemd op het bestemmingsplan 'Waltakke – Bolksbeekweg 7'. Als gevolg van de beoogde uitbreiding van groepsaccomodaties in de voormalige bedrijfswoning zijn de oppervlakten hiervoor wel aangepast en verwerkt in de regels. Ditzelfde geldt voor de aanduiding 'agrarisch', waarmee het agrarisch medegebruik van gronden en opstallen is geregeld. Op het deel van de gronden waar de functie is gewijzigd (van 'Agrarisch' naar 'Recreatie-Verblifsrecreatie') is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' opgenomen. Hierdoor blijft dit deel van het perceel onbebouwd en blijft de huidige concentratie van gebouwen gehandhaafd.

Verder is een bepaling opgenomen, die de uitruil van maximaal drie kampeerplaatsen voor trekkershutten mogelijk maakt. De bouwregels voor trekkershutten zijn eveneens opgenomen en komen rechtstreeks uit het geldende gemeentelijke beleid.

Artikel 6 Wonen

Het deel van het perceel Bolksbeekweg 5 dat gebruikt zal gaan worden voor de reguliere (burger)woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Dit betreft dus de gronden waarop de agrarische bedrijfswoning incl. alle bijbehorende (bij)gebouwen met bijbehorende terreinverharding zijn gesitueerd. De regels van de bestemming 'Wonen' zijn grotendeels afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen met bijbehorende tuinen en erven. Er is binnen het bestemmingsvlak maximaal 1 woning toegestaan. Bij de woning zijn bijgebouwen toegestaan. In totaal mag de gezamenlijke

oppervlakte daarvan niet meer dan 75 m² (en via afwijking 150 m²) bedragen. De maximale goothoogte is 3,5 meter en maximale bouwhoogte 6,5 meter. De woning met bijgebouwen mag ook worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Er mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor worden aangewend tot een maximum van 100 m². Verder zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' in de bijlage van de regels van dit bestemmingsplan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

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

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

In deze dubbelbestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

Artikel 7 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 deze dubbelbestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m².

Artikel 7 Waarde - Archeologie 7

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

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

In deze dubbelbestemming 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 2.500 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die gelden voor het bouwen van eventuele ondergrondse bouwwerken (gelijk aan het nu geldende bestemmingsplan) en bijzondere kapvormen (gelijk aan veel andere plannen in de kern Lochem).

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduiding:

- 'overige zone – landschapstype open broekgebied'

Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De aanduidingen zijn vooral van belang bij eventuele afwijkingen en

de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden als onderdeel van de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Het voorzien in de juiste en voldoende parkeervoorzieningen is een voorwaardelijke verplichting. Er wordt getoetst op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksactiviteit wordt aangevraagd. Ook daarna moet worden voorzien in de juiste instandhouding van de voorzieningen. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat er met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden optreden als blijkt dat niet aan de verplichting wordt voldaan.

De regeling bevat een verwijzing naar de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Lochem, en is inhoudelijk afgestemd op het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' zoals dat op 8 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is ook een regeling opgenomen dat, indien de bestemming of het gebruik daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden of lossen op eigen terrein.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die 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 13 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 7,05 hectare bos, de uitbreiding van groepsaccommodatie op 'De Waltakke' en de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk op de gronden aan de Bolksbeekweg 7 en 5 te Lochem.

Deze voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemers. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemers een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en eventuele planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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 specifiek vooroverleg gevoerd.

Wel heeft over het voorliggende plan in een eerder stadium al overleg plaatsgevonden met het waterschap Rijn en IJssel. Naar aanleiding van deze reactie is de waterparagraaf in dit bestemmingsplan aangepast (zie hiervoor ook paragraaf 4.7.3).

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.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 14 december 2023 voor de duur van zes weken tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ingediend.

In de bijlage is de 'Nota van zienswijze' behorend bij dit bestemmingsplan opgenomen, met daarin de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijze. Hiernaar wordt verwezen.

De zienswijze heeft geleid tot kleinere aanpassingen in het bestemmingsplan, zowel op de verbeelding, toelichting, alsook in de regels. Verder zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zal door de gemeenteraad dan ook gewijzigd vastgesteld worden. In de 'Nota van zienswijzen' is een overzicht van de wijzigingen weergegeven.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

BIJLAGE 2 NOTA VAN ZIENSWIJZEN

