

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

DORTHERDIJK 9 JOPPE

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.301

IDnr. : NL.IMRO.0262.buDortherdijk9Jop-BP41

Datum : juli 2017

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 11 september 2017 – Besluitnr. 2015-016340

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	BESCHRIJVING PLANLOCATIE	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	13
3	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN.....	21
4.1	Geluid	21
4.2	Luchtkwaliteit	21
4.3	Externe veiligheid	22
4.4	Geur	23
4.5	Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)	23
4.6	Bodem	24
4.7	Water.....	24
4.8	Ecologie	27
4.9	Archeologie.....	30
4.10	Cultuurhistorie	31
5	JURIDISCHE ASPECTEN	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Opbouw regels en verbeelding	34
5.3	Artikelgewijze toelichting	35
6	UITVOERBAARHEID	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	39

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Dortherdijk 9 in Joppe, gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, is een bosperceel aanwezig met daarop een vrijstaande woning. Deze woning is recent verbouwd. In het verlengde hiervan is ook een deel van het aangrenzende terrein opnieuw (her)ingericht.

In het verlengde van deze ontwikkeling is door de eigenaren een verzoek ingediend om ten noorden van de nieuwe woning een carport en berging te bouwen met een gezamenlijke omvang van 74 m², ter vervanging van een aantal bijgebouwen die in het noordelijk deel van het perceel aanwezig waren. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is ter plaatse van de beoogde nieuwbouw van de carport en berging momenteel een bestemming 'Bos' van kracht, die de bouw van deze bijgebouwen niet zonder meer mogelijk maakt.

Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het plan, vooral ingegeven doordat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op het perceel ontstaat, is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Dortherdijk 9 Joppe' wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, tussen de dorpen Gorssel, Eefde en Harfsen. Het gebied ligt net ten zuiden van De Zevensprong, nabij het buurtschap Joppe.

De planlocatie waar de nieuwe bijgebouwen worden beoogd maakt deel uit van een bos- en woonperceel dat kadastraal bekend staat onder nummer 4214. Het plangebied heeft een totale omvang van ca. 1,9 hectare.

Aan de noord-, oost- en westzijde wordt het gebied begrensd door een bosgebied met daarin diverse woonpercelen en recreatiewoningen. Ten zuiden van het plangebied liggen percelen die voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. De Dortherdijk zelf zorgt voor een begrenzing in het westen.

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

